

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA

PROC. ESPROPRIATIVA IMMOBILIARE N. 127/2023 R.G.E. - REG. DEL. N. 3/2026

PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. FAUSTA FIRRARELLO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

I ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Professionista delegato, **Avv. Fausta FIRRARELLO**;

- vista l'ordinanza del G.E. con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in data 9.1.2026, nominando quale gestore della vendita telematica la società **Edicom**;
- 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 bene pignorato;

AVVISA

che il giorno **9 LUGLIO 2026 ore 15:30 e ss.** presso la **sala Aste Telematiche**, sita in Palermo, Via Generale Arimondi n. 2q, **nonché** in via telematica **tramite la piattaforma www.garavirtuale.it**, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con modalità sincrona 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 Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32, tramite gestore delle vendite telematiche **Edicom**, della **piena proprietà** del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Immobile ad uso commerciale sito in Palermo, Via Principe di Palagonia n. 223, piano terra, composto da un vano principale con accesso diretto dalla Via Principe di Palagonia e da un vano secondario, un disimpegno ed un servizio igienico posti nel retrobottega; identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 43, particella 111 subalterno 3, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 12, consistenza 27 mq, superficie catastale totale 37 mq, rendita 1.236,86, via Principe di Palagonia n. 223, piano T.

Superficie commerciale: 37 mq

Stato attuale: libero

Prezzo base di vendita: € 61.000,00 (euro sessantunomila/00)

Offerta minima efficace: € 45.750,00 (euro quarantacinquemilasettecentocinquanta/00)

Rialzo minimo, in caso di gara tra più offerenti: **€ 3.000,00 (euro tremila/00)**

- Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato personalmente o a mezzo avvocato anche ai sensi 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 un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579 c.p.c. co 3, 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 3 giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

- Le offerte di acquisto sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

-Le **offerte di acquisto** analogiche (cartacee) e/o quelle telematiche dovranno essere rispettivamente **depositate o inviate entro le ore 13:00 del giorno antecedente la celebrazione dell'asta (8 Luglio 2026)**.

- Le offerte di acquisto analogiche (cartacee) e/o telematiche dovranno prevedere un termine improrogabile per il pagamento del saldo prezzo e delle spese, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale dal 1° al 31 agosto).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA (CARTACEA)

1) L'offerta analogica in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, **dovrà essere depositata in busta chiusa** e priva di qualsiasi segno di identificazione, **a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del 8 Luglio 2026 presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Fausta Firrarello** sito in Palermo, Via XII Gennaio n. 5.

Il deposito dell'offerta - che potrà essere materialmente effettuato dall'offerente o da persona diversa dall'offerente - dovrà avvenire nei giorni di apertura al pubblico (martedì e giovedì dalle ore 16.00 alle ore 19.00), esclusi i giorni festivi, nonché nel giorno feriale antecedente la vendita (**8 Luglio 2026**) dalle ore 10.00 alle ore 13.00; **sulla busta dovranno essere annotati, a cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta**, le generalità di chi materialmente deposita l'offerta, previa identificazione mediante l'esibizione di un valido documento d'identità, la data e l'ora del deposito della busta, il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta dovrà in ogni caso specificare:

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

- Se l'offerente è persona fisica: nome, cognome, data di nascita, codice fiscale, indicazione dello stato civile e -se coniugato - del regime patrimoniale; in caso di comunione legale dei beni andranno indicati anche i dati anagrafici ed il codice fiscale del coniuge. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulta attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo.

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

- Se l'offerente è persona giuridica o altro ente: denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, con indicazione delle generalità del legale rappresentante;

- la descrizione, i dati catastali e il numero del lotto del bene 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 al prezzo di vendita indicato nel presente avviso di vendita (offerta minima efficace).

- l'indicazione del modo e del tempo del pagamento, che non potrà essere superiore a **centoventi** giorni dall'aggiudicazione;

- l'indicazione -nel caso di offerta presentata da più soggetti- di quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita e della perizia di stima 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 di volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;

- la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Palermo; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
- l'indicazione, qualora s'intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (ad es. agevolazione "prima casa", tassazione al valore catastale di cui all'art. 52 commi 4 e 5 D.P.R. 131/1986);
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente. A tale riguardo si precisa che:

- o Se l'offerente è un minore ovvero un interdetto/inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà o la tutela/curatela.
- o Se l'offerente è persona giuridica o altro ente: l'offerta andrà sottoscritta dal legale rappresentante.

All'interno della busta l'offerente dovrà allegare:

- **assegno circolare o vaglia postale non trasferibile** intestato a "**TRIBUNALE DI PALERMO-PROCEDURA ESECUTIVA N. 127/2023 R.G.ES. - lotto unico**" per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione; ove detto assegno non risulterà inserito nella busta, l'offerta sarà esclusa.

- Se l'offerente è persona fisica, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto che formula l'offerta (in caso di pluralità di soggetti andranno inserite altrettante fotocopie); in caso di offerente che sia coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà essere allegata anche copia del documento di identità e del codice fiscale del proprio coniuge.

- Se l'offerente è persona giuridica o altro ente dovrà essere allegata visura camerale aggiornata attestante l'attuale vigenza della società o dell'ente ed i relativi poteri di rappresentanza legale, 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, dovrà essere allegato il verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara.

- Se l'offerta sia presentata nell'interesse di un minore ovvero interdetto/inabilitato dovrà essere allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.
- Se l'offerta sia presentata a mezzo di avvocato, anche per persona da nominare, dovrà essere allegata **procura speciale notarile** - rilasciata, **a pena di invalidità dell'offerta**, in data antecedente alla data dell'asta nonché copia di un valido documento di identità dell'avvocato e di uno comprovante l'appartenenza del medesimo all'Ordine degli Avvocati.

In caso di mancata aggiudicazione, al termine delle operazioni di vendita saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari gli assegni depositati a titolo di cauzione.

OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

(Gestore della vendita: Società Edicom)

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 (**8 LUGLIO 2026**), 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.

Allo stato non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", ai sensi dell'art. 12 co 4 del D.M. n. 32/2015.

- L'offerta telematica di acquisto, con **bollo virtuale** 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> dovrà essere sottoscritta con **firma digitale** ai sensi dell'art. 12 co. 5 del D.M. n. 32/2015.

- **Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti** nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12 co. 5, secondo periodo del D.M. n. 32/2015) **a pena di invalidità dell'offerta stessa;**

Pertanto:

- se l'offerente è un minore o un interdetto/inabilitato, l'offerta dovrà essere firmata digitalmente da chi ne esercita la potestà o la tutela/curatela;
- se l'offerente è persona giuridica o altro ente, l'offerta dovrà essere firmata digitalmente dal legale rappresentante munito dei poteri di rappresentanza;
- ove l'offerta sia presentata a mezzo di (avvocato) l'offerta dovrà essere firmata digitalmente dal legale medesimo;

- l'offerta telematica di acquisto depositata con le modalità innanzi descritte è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ed, in ossequio a quanto prescritto dall' art 12. co 1 del D.M. n. 32/2015, dovrà contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulta attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, come previsto dall' art 12. co 2 del D.M. n. 32/2015.

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente per la procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento.

Il prezzo offerto, **a pena di inefficacia**, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato nel presente avviso di vendita (offerta minima efficace).

Il termine per il pagamento del prezzo (nonché delle spese) non potrà essere superiore a **centoventi giorni** dall'aggiudicazione;

- i) l'importo versato a titolo di cauzione.

L' importo della cauzione non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

l) la data, l'orario e il numero CRO (o TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. 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. Ove la cauzione -versata mediante bonifico bancario- non risulti 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 bancario** (con causale "**versamento cauzione**") **sul conto corrente bancario intestato alla procedura** (intestazione conto corrente: "*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 127/2023 R.G.ES. TRIBUNALE DI*

PALERMO”), intrattenuto presso **Unicredit s.p.a.** e recante codice **IBAN IT97U0200804642000107398189**;

m) il codice **IBAN del conto**, sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. n. 32/2015;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. n. 32/2015;

All’offerta telematica di acquisto dovrà essere allegata, a pena di inefficacia, copia della contabile del versamento della cauzione effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (intestazione del conto corrente: “*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 127/2023 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO*”), acceso presso **Unicredit s.p.a.** con il codice **IBAN IT97U0200804642000107398189** riportante la causale “**versamento cauzione**”; ove la cauzione - versata mediante bonifico bancario - non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà esclusa.

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 caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita, entro 10 giorni dalla data della asta, mediante bonifico a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata.

Un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica è disponibile tramite **call-center dedicato al n. 041.8622235**;

L'offerta di acquisto sia in formato analogico (cartaceo) sia in formato telematico non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato nel presente avviso ovvero se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso, ovvero in misura inferiore al 10% del prezzo da lui proposto.

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 terzo, a norma degli artt. 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.

CELEBRAZIONE DELLA VENDITA

Il giorno **9 LUGLIO 2026 alle ore 15:30 e ss.** presso la **sala Aste Telematiche**, sita in Palermo, Via Generale Arimondi n. 2q, **nonché** in via telematica **tramite la piattaforma www.garavirtuale.it**, avrà luogo la vendita sincrona mista.

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore della Vendita Telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale a mezzo delle credenziali ricevute al predetto indirizzo pec.

Un estratto di tale invito verrà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo sms, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta telematica.

Alle operazioni di vendita senza incanto possono partecipare gli offerenti.

L'identificazione dei partecipanti che hanno formulato l'offerta con modalità telematica avviene mediante le credenziali di accesso al portale del Gestore della vendita telematica.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico (cartaceo) partecipano comparando personalmente innanzi al professionista delegato all'indirizzo innanzi indicato.

A norma dell'art. 571 c.p.c. il professionista delegato procederà alla verifica della regolarità delle offerte presentate sia su supporto analogico (cartaceo) che in formato telematico.

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

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

§§§§§§§§

Verificata la regolarità di tutte le offerte, il professionista delegato, a norma dell'art. 572 c.p.c., darà inizio alle operazioni di vendita.

In caso di presentazione di un'**unica offerta valida (analogica o telematica)**, si procederà alla deliberazione sulla stessa ai sensi dell'art. 572 c.p.c. L'offerta sarà senz'altro accolta qualora sia pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita.

Se l'offerta è inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto il professionista delegato potrà far luogo alla vendita 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 articoli 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 co 1 c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

In caso di **pluralità di offerte valide (analogiche e/o telematiche)**, il Professionista Delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, comunque, il Professionista Delegato terrà conto, dei seguenti criteri in ordine graduato: miglior prezzo offerto, entità della cauzione prestata, 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.

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 terrà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di verifica della regolarità di tutte le offerte riguardanti il lotto del presente avviso di vendita, salvo eventuali modifiche, che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e/o presenti personalmente, che siano stati ammessi alla gara sincrona mista.

In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (anche a favore di 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 per l'esperienza di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 co 1 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'esperienza di vendita) - ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il Professionista 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 prive dei requisiti sopra indicati, il Professionista Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del miglior 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, comunque, il Professionista Delegato terrà conto, dei seguenti criteri in ordine graduato: miglior prezzo offerto, entità della cauzione prestata, tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **€ 3.000,00 (euro tremila/00) per il lotto in vendita**. Il Gestore della vendita telematica allestisce e visualizza sul proprio portale un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

L'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata entro i tre minuti successivi, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti se il prezzo offerto all'esito della gara è 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 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 co 1 c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed 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 Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione anche in caso di istanze di assegnazione presentate.

I dati contenuti nelle offerte presentate su supporto analogico (cartaceo) nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al professionista delegato sono riportati nel portale del Gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

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

§§§§§§§§

Si avverte che nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo base d'asta 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 .

FASE SUCCESSIVA ALL'AGGIUDICAZIONE

- In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario entro il termine indicato nell'offerta o, in difetto di indicazione, entro il termine di **120 gg. (CENTOVENTI GIORNI)** dalla data di aggiudicazione (**termine soggetto a sospensione feriale dal 1° al 31 agosto**), dovrà versare la parte del saldo prezzo, dedotta la cauzione, secondo gli importi e le modalità che gli verranno comunicati dal professionista delegato.

Il saldo prezzo dovrà essere versato mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI PALERMO PROCEDURA ESECUTIVA N. 127/2023 R.G.ES.**

- **lotto unico**" da consegnare al Professionista Delegato ovvero mediante **bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura** (intestazione del conto corrente: "ESECUZIONE IMMOBILIARE N.127/2023 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO") acceso presso **Unicredit s.p.a.**, il cui IBAN è **IT97U0200804642000107398189**, riportante la **causale "Proc. N. 127/2023 R.G.E. versamento saldo prezzo - lotto unico"**.

Nello stesso termine di 120 gg. o nel minore termine indicato nell'offerta e con le medesime modalità [assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI PALERMO PROCEDURA ESECUTIVA N. 127/2023 R.G.ES. - lotto unico" ovvero bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (intestazione del conto corrente: "ESECUZIONE IMMOBILIARE N.127/2023 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO"), acceso presso **Unicredit s.p.a.** il cui IBAN **IT97U0200804642000107398189**, riportante la causale "Proc. N. 127/2023 R.G.E. versamento spese - lotto unico"] l'aggiudicatario dovrà versare altresì alla procedura gli oneri, i diritti e le spese di trasferimento, nella misura forfetariamente determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione, che sarà comunicata dal Professionista Delegato.

Nel caso di bonifico bancario il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese si intenderà rispettato alla data dell'accredito sul conto corrente della procedura.

I termini per il versamento del saldo prezzo e delle spese sono soggetti alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto.

Si precisa che il Professionista Delegato, 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 p.e.c. o racc. a/r), pena la decadenza dall'aggiudicazione. Si precisa che quanto versato dall'aggiudicatario sarà prioritariamente imputato ad accessori e spese e solo successivamente al prezzo.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese entro il termine stabilito il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.

§§§§§§§§§§§§§§§§

Regolarità edilizia dell'immobile oggetto di vendita: con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia si rende noto -come emerge dalla consulenza tecnica - che:

LOTTO UNICO:

Per il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato non è stata rinvenuta alcuna licenza/concessione edilizia o abitabilità agli atti del Comune di Palermo. Da una analisi della tipologia costruttiva e considerando che esso ricade in Zona Territoriale Omogena "A2" (Tessuti urbani storici) il fabbricato appare edificato anteriormente al 1942. Tale circostanza risulta anche dall'atto di compravendita ed è confermata dalle analisi delle carte tecniche storiche di Palermo, e in particolare la cartografia della OMIRA del 1935-1937 che mostra il fabbricato in questione e quelli limitrofi come esistenti già in quelle date.

Per l'immobile pignorato è stata presentata l'istanza prot. n.19592 del 01/10/1999 e successiva integrazione prot. n. 20215 del 29/09/2000 per l'autorizzazione ad eseguire alcuni lavori interni, consistenti nella *"realizzazione di un w.c. con anti w.c. mediante abbattimento di un tramezzo"*, volti a realizzare il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da abitazione a negozio. A seguito di tale istanza veniva rilasciata dal Municipio di Palermo-Settore Edilizia Privata l'autorizzazione

n. 52/AP del 30/04/2001 ad eseguire le suddette opere, e in conformità ai grafici di progetto presentati, a condizione che *“vengano mantenute le caratteristiche tipologiche e dimensionali dell’infisso posto in corrispondenza del vano di accesso”*.

Dall’analisi degli elaborati grafici di progetto allegati all’istanza di autorizzazione prot. n. 19592 del 01/10/1999 e della planimetria catastale depositata il 23/07/2001, si rileva che, allo stato attuale, l’immobile pignorato si trova nella configurazione oggetto del provvedimento autorizzativo, a meno della difformità sopra citata relativa alla chiusura di un vano finestra nel servizio igienico presente nel retrobottega e prospiciente un cortile interno sul retrospetto dell’immobile.

Per tali modifiche non risulta presentata al Comune di Palermo alcuna istanza di autorizzazione o di concessione in sanatoria. I suddetti elementi di difformità si ritengono comunque sanabili per via c.d. ordinaria, ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, in quanto non creando nuova volumetria, è possibile prevedere una sanatoria per via ordinaria facendo ricorso a un procedimento amministrativo di semplice esecuzione (SCIA in sanatoria).

La planimetria catastale attuale, presentata in Catasto in data 23/07/2001, evidenzia alcune “difformità sostanziali” tra la situazione ivi rappresentata e lo stato di fatto dell’immobile, rilevato nel corso del sopralluogo compiuto il 3.7.2024.

Le difformità riguardano la chiusura di una finestra sul retro prospetto del fabbricato, in corrispondenza del servizio igienico dell’immobile, difformità che ad avviso dell’esperto stimatore risultano urbanisticamente sanabili.

A seguito della regolarizzazione urbanistica dell’immobile dovrà essere presentata in Catasto pratica DOCFA per l’aggiornamento della planimetria catastale.

- Dei costi tecnici per la regolarizzazione urbanistica e catastale compreso quello per l'attestazione di prestazione energetica, si è tenuto conto nella determinazione del valore del bene pignorato.
- Il tutto meglio descritto nella consulenza tecnica depositata in atti dell'Ing. Massimiliano Di Liberto.
- La relazione di stima potrà essere visionata dagli interessati sul Portale delle vendite pubbliche e sui siti web www.astegiudiziarie.it.
- Si rende noto, altresì, che l'immobile di cui all'odierna vendita è sprovvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e che l'onere di dotarlo di tale attestato è a carico dell'aggiudicatario.

In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica ed 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 sia della certificazione /attestato di qualificazione energetica.

Si precisa che in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del T.U. 06.06.2001 n. 380 e di cui all'art. 40 comma 6 della legge 28.02.1985 n. 47.

La presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita presuppongono pertanto 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 le modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale.

Si avvisa inoltre che la vendita senza incanto procede nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova l'immobile, meglio e più specificatamente descritto nella Consulenza Tecnica di Ufficio in atti alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze ed accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti, quali risultano dalla documentazione in atti.

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 quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti esistenti alla vigente normativa di sicurezza, o quelli condominiali per l'anno corrente la vendita e quello precedente non pagati dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti nella relazione peritale di stima, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene e nella determinazione del prezzo.

Tutto quanto sopra è, comunque, meglio precisato nella relazione di stima redatta dal C.T.U., alla quale si fa espresso rinvio e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta.

Il lotto sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c.

Ogni onere fiscale, derivante dalla vendita, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale ed imposta sul valore aggiunto, ove quest'ultima sia dovuta. 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.

Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

Relativamente alla possibilità di accedere al finanziamento bancario da parte dell'aggiudicatario, si forniscono le seguenti informazioni riguardanti:

- a) 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 prestabilite da ogni singola banca;
- b) l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa, che è disponibile sul sito internet www.abi.it;
- c) l'invito 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 di cui al superiore punto b).

§§§§§§§§

VISITA DELL'IMMOBILE

Le richieste di visita dell'immobile in vendita dovranno essere fatte 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 richieste di visita dovranno pervenire **non oltre il quindicesimo giorno antecedente la data della vendita.**

LIBERAZIONE IMMOBILE

Ad eccezione del caso in cui l'immobile sia occupato da terzi in virtù di un titolo opponibile alla procedura il bene 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.

PUBBLICITA' DELL'AVVISO

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e sue successive integrazioni.

Il presente avviso verrà pubblicato, unitamente alla consulenza tecnica d'ufficio, secondo le nuove prescrizioni di legge, sul Portale delle vendite pubbliche; sul sito internet Astegiudiziarie.it; sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom, a mezzo servizio di messaggistica di Eurema Aste.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi per ulteriori chiarimenti ed informazioni relative all'immobile al **Professionista Delegato e Custode Giudiziario, Avv. Fausta Firrarello**, presso lo studio di quest'ultimo sito in Palermo, Via XII Gennaio n. 5, tel/fax 091.7303140, e-mail: esecuzioneipalermo@gmail.com, oppure consultando on line i siti internet di pubblicazione.

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, 6 Aprile 2026


Il Professionista Delegato
Avv. Fausta Firrarello