

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva immobiliare n. 190/2025 r.g., Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale, delegato per le operazioni di vendita l'avv. Giuseppe Serio, con studio in Palermo, Via Houel n. 5 (**D.V. 62/2026**),

*Tribunale di Palermo  
Sez. Esecuzioni Immobiliari  
Prof. Delegato  
avv. Giuseppe Serio*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**Primo Esperimento di Vendita**

Il professionista delegato, avv. Giuseppe Serio,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 1 aprile 2026, con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c., nonché il D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;
- esaminata la relazione di stima predisposta dall'arch. Davide Gentile, nonché la relazione ipocatastale in Notaio Maurizio Lunetta;
- vista l'ordinanza di nomina della società **EDICOM spa** ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)) quale gestore della vendita telematica;
- considerato che la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario,

**AVVISA**

che il giorno **19 GIUGNO 2026, ore 11:00**, presso la sala aste di Edicom S.p.A., sita in Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi 2q, nonché telematicamente tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), 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 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, avrà luogo la

**VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA**

del seguente immobile pignorato: **LOTTO UNICO**: piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Francesco Speciale n. 79, ubicato al

primo piano a destra salendo le scale, composto da sala d'ingresso, quattro stanze, cucina con veranda, wc bagno, wc servizio, corridoio di disimpegno e ripostiglio; confinante con la detta via e con proprietà aliena da due lati; identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 58, part. 1328, sub. 12 (già sub. 3 per "ampliamento del 15/09/2020"), piano 01, vani 6,5, cat. A/2, cl. 7, r.c. 503,55.”.

**1)** Il prezzo base del **Lotto Unico**, determinato a norma dell’art. 568 c.p.c., in conformità alla valutazione dell’esperto stimatore ridotto nella misura del 5% per l’assenza della garanzia per vizi, è stabilito in **€ 164.400,00**.

L’offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad **€ 123.300,00 (prezzo base decurtato del 25%)**,

**2)** 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 di stima 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 legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione dei terzi, ove esistenti. 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. Di conseguenza, l’eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall’eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - non considerati anche se occulti e, comunque, non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

L'immobile, salvo espressa indicazione dell'aggiudicatario, sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sarà posto a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 2, VII comma, D.M. n. 227/2015, 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 15% del prezzo di aggiudicazione) e le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto se dovuta, imposte ipotecarie e catastali). In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.es. in misura diversa da quella prevista nel periodo precedente. E pure a carico dell'aggiudicatario l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile sia dell'attestato di prestazione energetica che della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, dispensando espressamente la procedura esecutiva dal produrre gli stessi. Le spese necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono, invece, a carico della procedura.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che l'attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze.

**3)** Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dei beni pignorati, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura notarile anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.; gli avvocati possono

fare offerte per persona da nominare solo ove agli stessi sia rilasciata procura notarile in data antecedente la vendita, da consegnare al delegato in sede di gara: non è ammessa altra forma di rappresentanza.

4) L'offerente dovrà prestare una cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

5) L'offerta di acquisto, **irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, unitamente alla cauzione, versata secondo le modalità indicate per le offerte analogiche o telematiche di seguito descritte, dovrà essere depositata o trasmessa, a pena d'inefficacia, entro **le ore 13:00 del giorno 18 GIUGNO 2026**.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

##### **A) OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA (CARTACEA)**

L'offerta di acquisto analogica, **irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, dovrà essere effettuata in carta legale e specificare, se persona fisica, nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, autodichiarazione in ordine allo stato civile dell'offerente e al regime patrimoniale, se coniugato (con indicazione dei corrispondenti dati del coniuge nel caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni), allegando copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale (sia dell'offerente che del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni).

L'offerta presentata da società o da altro ente dovrà specificare la relativa denominazione, sede legale, partita IVA e codice fiscale, le generalità del legale rappresentante, allegando copia del documento di identità in corso di validità, codice fiscale dello stesso e certificato del Registro delle Imprese aggiornato dal quale risulta l'attuale vigenza della società o dell'ente, con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale.

L'offerta presentata da minorenne dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia auten-

tica. In ipotesi di offerta presentata a mezzo di avvocato dovrà, inoltre, essere allegata la procura speciale notarile che ne giustifichi i poteri, rilasciata in data antecedente alla vendita, da consegnare al professionista delegato in sede di asta, nonché copia di valido documento di identità del procuratore e documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati.

L'offerta dovrà, altresì, contenere:

A) dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con espresso avvertimento che, in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria del Tribunale di Palermo ovvero presso lo studio del professionista delegato;

B) la descrizione, con i dati catastali, e il numero del lotto dell'immobile per il quale la stessa è proposta;

C) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, **a pena di inefficacia dell'offerta**, di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra determinato in € **164.400,00**;

D) l'impegno a corrispondere al creditore fondiario entro il termine massimo di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione le somme ad esso dovute ai sensi della normativa sul credito fondiario, sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione e della perdita della cauzione, nonché l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo prezzo di acquisto, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, che - dedotta la cauzione e quanto versato al creditore fondiario - non potrà essere superiore a **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione;

E) la dichiarazione di avere preso visione dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, del presente avviso di vendita, nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che l'attestato di

prestazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze;

F) l'indicazione, qualora si intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa), nonché ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**L'offerta di acquisto analogica dovrà essere depositata, a pena di inefficacia, in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, in Palermo, Via Houel 5 , entro le ore 13:00 del giorno 18 GIUGNO 2026;**

all'esterno della busta saranno annotate, a cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, le generalità - previa identificazione con esibizione di valido documento di identità - di chi materialmente provvede al deposito (anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, nonché la data della vendita, nessun' altra indicazione dovrà esser apposta sulla busta.

L'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione di importo **non inferiore al 10% del prezzo proposto**, da prestarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Palermo- Procedura esecutiva n. 190/2025 R.G.Es. Sez. Es.- Lotto Unico”**, con indicazione del nome del professionista delegato; **sia l'offerta che l'assegno dovranno essere inseriti a cura dell'offerente all'interno della busta, che sarà custodita in deposito presso lo studio del professionista delegato. Il mancato versamento della cauzione, nella misura e nelle forme stabilite, determinerà l'inefficacia dell'offerta.**

## **B) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

**GESTORE DELLA VENDITA: EDICOM spa ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it))**

L'offerta telematica deve essere conforme a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. D.M. n. 32/2015 e presentata tramite il modulo web *“offerta telematica”* messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata per partecipare ad un determinato esperimento di vendita e a cui è possibi-

le accedere dalla scheda del lotto in vendita sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

L'offerta deve essere sottoscritta con **firma digitale** ai sensi dell'art. 12, comma V, D.M. n. 32/2015, unitamente ai documenti allegati, e 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si 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. Non è allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12 comma IV D.M. 32/2015, a mezzo "*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*".

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, IV comma, D.M. n. 32/2015 a mezzo "*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*".

**Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (ovvero con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone).**

A norma degli artt. 12 e seguenti del D.M. n. 32/2015, l'offerta per la vendita telematica, con bollo virtuale da € 16,00 da pagarsi a mezzo di carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio "pagamento bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>), deve contenere:

- i dati identificati dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, denominazione) con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA.

Ai sensi dell'art. 12, n. 2, D.M. n. 32/2015, se l'offerente risiede fuori dallo Stato italiano e, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale

rilasciato dal Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno, il numero di ruolo della stessa, il numero del lotto e la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del referente della procedura nonché la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito per la vendita;

- l'impegno a corrispondere al creditore fondiario entro il termine massimo di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione le somme ad esso dovute ai sensi della normativa sul credito fondiario, sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione e della perdita della cauzione, nonché l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo prezzo di acquisto, dei diritti e delle spese di trasferimento, che - dedotta la cauzione e quanto versato al creditore fondiario - non potrà essere superiore a **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione;

- si precisa che entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario a pena di decadenza dell'aggiudicazione, dovrà consegnare al delegato la dichiarazione scritta di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (*dichiarazione antiriciclaggio*);

- l'entità della cauzione versata, che deve essere pari almeno al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. La cauzione dovrà essere versata a mezzo **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a "**Es. Imm. n. 190/2025 r.g. Tribunale di Palermo**", intrattenuto presso Unicredit S.p.A., **IBAN IT 46**

Y 02008 04642 000107427816, con 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 e, in ogni caso, deve risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell’apertura della busta;

- la dichiarazione di avere preso visione dell’ordinanza di vendita, della perizia di stima, del presente avviso di vendita, nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che l’attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze;

- l’indicazione dell’indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste, nonché del numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste dalla legge.

L’offerente dovrà allegare gli stessi documenti previsti per la presentazione dell’offerta in modalità analogica, oltre la copia del bonifico eseguito a titolo di cauzione, in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privo 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 può essere allegata anche in copia per immagine.

E’ previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite **contact center** dedicato al numero di telefono **041/8622235**.

L’offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso (**18 GIUGNO 2026, ore 13:00**), se il prezzo offerto è

inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base stabilito per la vendita e nel caso di cauzione versata in misura inferiore o non versata: **per cauzione non versata si intende anche quella che non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.**

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, I comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento, oppure con modalità cartacea. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, I comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente; in tale eventualità - ed in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

### **C) MODALITA' DELLA VENDITA**

**1)** 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 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.

**2) Il giorno 19 GIUGNO 2026, alle ore 11:00**, presso la sala aste di EDICOM spa, sita in Palermo, Via Gen. G. Arimondi n. 2/q, nonché in via telematica tramite la piattaforma ***www.garavirtuale.it***, avrà luogo la vendita telematica. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita invierà a mezzo pec e a mezzo sms a coloro che hanno presentato offerta telematica l'invito a connettersi al portale a mezzo delle credenziali ricevute alla pec indicata dall'offerente. 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.

In presenza di offerte analogiche depositate presso lo studio del professionista delegato, lo stesso procederà all'apertura delle buste e all'inserimento nella piattaforma del gestore: coloro che hanno presentato offerta su supporto analogico parteciperanno alle operazioni di vendita comparando all'indirizzo indicato dinanzi al professionista delegato, che riporterà nel portale i rilanci rendendoli visibili ai partecipanti in modalità telematica. Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso si fa riferimento a quanto previsto nel D.M. n. 32/2015.

Il professionista delegato nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto

ai sensi e per gli effetti del II comma dell'art. 571 c.p.c., procedendo alla successiva abilitazione di ciascun offerente alla partecipazione alla vendita.

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 evidenzia che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, ai sensi 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.

**3)** In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, se essa è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base dell'immobile 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 dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo a norma dell'art. 590 *bis* c.p.c.). Nel caso invece in cui sono state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita ma si procederà all'assegnazione.

4) In presenza di pluralità di offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con la modalità sincrona mista, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.: in caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € **3.500,00**. Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il professionista delegato avrà inserito nel portale del gestore della vendita telematica i dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **180 secondi** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. Il professionista delegato provvederà ad inserire nel portale del gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al III comma dell'art. 20 del D.M. n. 32/2015. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (**180 secondi**) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario.

5) Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i 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 migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini della individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di paga-

mento nonché di ogni altro elemento utile nell'offerta stessa. 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.

Se, invece, sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata, nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile indicato nel presente avviso di vendita, il professionista delegato non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione del bene, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito 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 e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita.

**6)** Per converso, procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione) quando il prezzo offerto all'esito della gara ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

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, ov-

vero 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.

7) In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario immediatamente dopo la conclusione delle operazioni di vendita; le cauzioni versate a mezzo di bonifico bancario saranno restituite al netto delle commissioni bancarie entro il termine massimo di **dieci giorni** dalla conclusione delle operazioni di vendita.

#### **D) ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

In caso di aggiudicazione, trattandosi di procedura soggetta alla normativa sul **credito fondiario**, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare direttamente in favore del creditore fondiario entro il termine indicato nell'offerta, che in ogni caso non potrà essere superiore a **centoventi giorni** dall'aggiudicazione, la parte del saldo del prezzo di aggiudicazione nella misura dell'80% fino alla concorrenza del credito per capitale, interessi, spese e accessori: il professionista delegato inviterà la banca o il soggetto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, sempre entro e non oltre il suddetto termi-

ne di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato alla procedura esecutiva.

Il restante 20% del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione e l'importo versato direttamente al creditore fondiario) dovrà essere versato entro il termine massimo di centoventi giorni dalla aggiudicazione sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Entro lo stesso termine l'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese e degli oneri conseguenti all'acquisto del bene, presuntivamente determinati nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che verrà comunicata dal professionista delegato presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, tenuto conto anche dell'eventuale versamento di quanto dovuto a titolo di IVA. Si 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 si ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, si 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.**

I versamenti dovuti in caso di aggiudicazione dovranno essere effettuati a mezzo di **distinti bonifici bancari** sul conto corrente intestato a “*Es. Imm. n. 190/2025 r.g. Trib. Palermo*” con **IBAN IT 46 Y 02008 04642 000107427816**, con causale, rispettivamente, “*saldo prezzo*” e “*spese*”

*accessorie*” ed indicazione del numero di lotto, ovvero mediante **distinti** **assegni circolari non trasferibili** intestati a “***Tribunale di Palermo Sez. Es. Imm. - proc. n. 190/2025 r.g. - Lotto Unico***”, con indicazione del nome del professionista delegato.

**Nel caso di bonifico bancario il termine di pagamento si intenderà rispettato con l’accredito sul conto della procedura. I termini per il versamento del saldo prezzo e delle spese sono perentori e non prorogabili e non sono soggetti alla sospensione feriale dall’1 al 31 agosto.**

In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese accessorie 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.* 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.

\* \* \* \* \*

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia si rimanda alla relazione di stima in atti, il cui contenuto deve intendersi integralmente riportato e trascritto nel presente avviso di vendita. Si evidenzia in proposito che, per quanto risulta dalla anzidetta relazione, è emerso che:

“ ... *Per la realizzazione del fabbricato di Via Francesco Speciale n. 79 a Palermo, il Comune di Palermo rilasciava Concessione edilizia n. 1084 del 12/06/1978 (Allegato 15) e successiva concessione edilizia in variante n.*

899 del 21/11/1981. Confrontando i grafici di progetto con la planimetria catastale d'impianto, si rileva che il terrazzo, rispetto al grafico di progetto è stato ridotto di superficie, ampliando la superficie utile dell'appartamento. Questa modifica è presente in tutti i piani del fabbricato a partire dal primo. Inoltre nei grafici di progetto manca il ripostiglio, presente invece nella planimetria d'impianto.

Con prot. 4911 del 19/06/1985, il Comune di Palermo dichiarava abitabili e agibili gli immobili di Via Francesco Speciale n. 79.

In relazione all'appartamento oggetto di causa si rileva che: "...da primo al sesto piano ciascuno composto di sala, quattro stanze, cucina, W.C. bagno, W.C. doccia, disimpegno e ripostiglio; solo al primo piano terrazzo...", descrivendo la distribuzione degli ambienti della planimetria catastale d'impianto e non quella della planimetria di progetto.

Non è però invocabile la c.d. "agibilità sanante" introdotta con l'art. 34-ter, co. 4 L. 105/2004 "c.d. Salva Casa" al D.P.R. 380/2001, dove si dispone che: "Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis", in quanto, analizzando la documentazione presente nel fascicolo del fabbricato, il Funzionario comunale non ha rilevato alcuna difformità "...Constatato che la costruzione all'atto del sopralluogo è conforme ai progetti per i quali la C.

*E. ha espresso parere favorevole nelle anzidette sedute...”.*

*Benché l'art. 34 bis del TUE aggiornato alla Legge 105/2024 preveda al co. 1-bis che: “...il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti...” e che la superficie dell'immobile oggetto di pignoramento rientri nel caso previsto dalla lett. c), ovvero il 4%, la sagoma è stata modificata in assenza di titolo legittimante (cfr. T.A.R. Campania, Sez. II, 5 settembre 2022, n. 5642) e quindi le opere realizzate in ampliamento e in difformità rispetto a quanto legittimato con concessione edilizia in variante n. 899 del 21/11/1981, andranno demolite (cfr. Sentenza TAR Lazio n. 2054/2026). L'immobile non è nemmeno sanabile ai sensi degli art. 36 e 36bis del DPR 380/2001 in quanto non c'è conformità alla disciplina urbanistica attuale (il fabbricato ricade nel vigente P.R.G. in ZTO B0b.*

*Nel 2020 e nel 2021, sono state apportate delle modifiche all'immobile, relative alla chiusura di due verande e a modifiche interne come di seguito rappresentato.*

*Per la chiusura delle due verande, è stata presentata al Comune di Palermo, prot. 826322 del 14/09/2020, Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003. Per le modifiche interne all'appartamento è stata presentata al Comune di Palermo, prot. 761338 del 22/06/2021, CILA ex art. art. 6, co. 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana.*

*Purtuttavia le suddette CILA e art. 20 della L.R. 4/2004, venivano presentate sulla base di un immobile e di un fabbricato, che all'epoca della presentazione in Comune, erano viziate dalle suddette difformità rispetto al titolo approvato (in ultimo con C.E. in variante n. 899 del 21/11/1981). Per*

*questo motivo, dopo aver demolito la porzione ampliata dell'immobile e ripristinato i lucernai nel terrazzo dell'immobile oggetto del presente lotto, si dovrà presentare nuovamente la CILA (tardiva) per opere interne e l'art. 20 L.R. 04/2003 per la chiusura delle verande, previa rimozione della cucina collocata all'interno della veranda (1), come da grafico allegato alla suddetta CILA (Allegato 20), oltre aggiornamento catastale tramite DOCFA.*

*I costi complessivi per le opere edili per la rimozione del vano denominato "Ingresso", della cucina dalla veranda e per la collocazione all'interno dell'appartamento, dello spostamento della porta d'ingresso, come da progetto approvato e per la collocazione dei lucernari nella terrazza, sono stimati in €18.000,00.*

*Gli oneri e le sanzioni per la CILA tardiva (modifiche interne), per l'art. 20 della L.R. 4/2003 (per le verande), per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), per un nuovo Attestato di Prestazione Energetica, per la per la redazione della dichiarazione di rispondenza degli impianti (DiRi) e gli onorari per il Tecnico che dovrà presentare la CILA, l'art. 20 della L.R. 4/2004 e la SCA, sono stimati in € 7.500,00.*

*Il costo complessivo degli oneri, onorari, opere edili ammonta a: €18.000,00 + 7.500,00 = € 25.500,00.*

*Si precisa che la modifica della sagoma dell'immobile in oggetto è presente in tutti i piani dell'edificio, per cui si applicherà un abbattimento ulteriore del valore di stima del 10% per la regolarizzazione, pro quota, delle parti comuni dell'edificio.*

*Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati: - regolarizzazione edilizio-urbanistica con un costo stimato in euro 25.500,00 come determinato in risposta al quesito n. 6 oltre euro 1.000,00*

*per la regolarizzazione delle difformità catastali in risposta al quesito 3.*

**Il suddetto costo è stato detratto dal valore di mercato dell'immobile ...**

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle norme di cui agli artt. 46, V comma, d.P.R. n. 380/01 e 40, VI comma, L. n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni e richiedere, ove acquisti immobili ad uso abitativo e relative pertinenze non agendo nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, che, in deroga all'art. 44, I comma, d.P.R. n. 131/1986, la base imponibile ai fini della determinazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, IV e V comma, d.P.R. n. 131/1986, fatta salva l'applicazione dell'art. 39, I comma, lett. D), ultimo periodo, d.P.R. n. 600/1973.

Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità dei debitori, rivolgersi al Custode giudiziario, avv. **Giuseppe Serio**, con studio in Palermo, Via Houel n. 5 ([avv.giuseserio@gmail.com](mailto:avv.giuseserio@gmail.com) - tel. 091.5089482 cell. 3356036740).

La visita del bene può essere richiesta **unicamente** tramite il portale delle vendite pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) e dovrà essere avanzata entro e non oltre **10 giorni** prima della data fissata per la vendita.

**Il Lotto posto in vendita é OCCUPATO.**

Lo studio del professionista delegato é aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 19:00, con esclusione dei giorni festivi.

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. La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge ed a quelle

ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega. A tal fine, estratto del presente avviso sarà pubblicato sul **Portale delle Vendite Pubbliche**. Inoltre, copia del presente avviso di vendita e della relazione di stima, completa di planimetrie e riproduzioni fotografiche del compendio posto in vendita, verrà pubblicata sui siti internet *www.astegiudiziarie.it*, *www.asteannunci.it* e sui portali collegati al servizio **Aste.click** offerto dal Gruppo Edicom, nonché pubblicizzato per il tramite di invio di messaggi SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile tramite il servizio di messaggistica ( SMS ) denominato “**EUREMA ASTE**”. 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, 23 APRILE 2026

*Il Professionista Delegato*

*avv. Giuseppe Serio*