

**STUDIO LEGALE SPEDALE**

AVV. GASPARE SPEDALE  
Piazza Vittorio Veneto n. 3  
90143 Palermo  
Tel./Fax n. 091 515254

**TRIBUNALE DI PALERMO****Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari****Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale**

Procedura R.G.Es. n. 176/2016 R.G.Es., riunita alla proc. R.G. Es. n. 586/2015 e alla proc. R.G.Es. n. 81/2016, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Gaspare Spedale, con studio in Palermo Piazza Vittorio Veneto n.3

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE****SENZA INCANTO****CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA****I° esperimento di vendita**

Il professionista delegato Avv. Gaspare Spedale,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 14.1.2026 con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it));
- visti gli atti e i documenti della procedura;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;

**AVVISA CHE**

**il giorno 25 giugno 2026, alle ore 9:30**, presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in Palermo Via Noto, 34 (piano ammezzato scala A, interno 2 e 3), nonché in via telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), delibererà sulle offerte e avrà luogo la vendita senza incanto 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 il gestore Aste

Giudiziarie in Linea S.p.A., nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trovano, i seguenti immobili (suddivisi in due lotti n.ri 8 e 12):

### LOTTO 8

#### **Piena proprietà di:**

- **abitazione in villa**, identificata al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 65, dalla particella 2002, via Due Vanelle n. 14/b, piano T, cat. A/7 classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 142 mq, rendita € 570,68;
- **lotto di terreno**, identificato al C.T. nel fg. 65 dalla p.lla 727, qualità "... limoneto ..." di classe 2 con una superficie di are 00.72;
- **lotto di terreno**, identificato al C.T. nel fg. 65 particella 728, qualità "... limoneto ..." di classe 2 con una superficie di are 00.74 per il terreno retrostante.

\*

### DESCRIZIONE LOTTO 8

Richiamando la perizia tecnica del 9.7.2025, a firma dell'Esperto Stimatore - Ing. Marco D'Addelfio, il cui contenuto deve intendersi qui ripetuto e trascritto, si rappresenta che trattasi di un immobile a destinazione residenziale, ubicato nella zona periferica ad ovest dell'abitato di Palermo, raggiungibile imboccando la via Palmerino da Viale Regione Siciliana Sud - Est, e proseguendo sulla via Due Vanelle.

L'immobile si raggiunge percorrendo una stradella senza uscita che si diparte, sulla sinistra, dalla via Due Vanelle.

L'ingresso avviene tramite un cancello metallico scorrevole (il bene è servito anche da un cancelletto pedonale) che conduce alla corte esterna dell'abitazione.

L'abitazione, i cui ambienti sono distribuiti da un corridoio, è composta da un ambiente giorno, tre camere, due servizi w.c., una cucina abitabile ed un ambiente lavanderia. Dalla cucina si accede al retro della costruzione, servito da un'ampia terrazza coperta e da un'ampia area pavimentata, scoperta, costituita dalle p.lle 727 e 728. Una scala metallica esterna consente, dall'area scoperta, di accedere alla copertura piana della

terrazza. La pavimentazione interna è a tappeto unico in ceramica con zoccolino battiscopa, di tipologia diversa all'interno dei due servizi w.c..

Le pareti ed i soffitti sono finiti al civile, con intonaco a base di calce, ad eccezione delle pareti dei servizi w.c., rivestiti con piastrelle di ceramiche quasi fino al soffitto, e della cucina e della lavanderia, che sono rivestite con piastrelle di ceramica fino a metà altezza.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e serviti dalle zanzariere, mentre le porte interne sono di tipo ordinario, in legno laccato bianco.

L'impianto idrico ed elettrico, realizzato sottotraccia, è risultato funzionante; di nessuno degli impianti sono state rilasciate le certificazioni di conformità.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con piastre radianti in alluminio. L'appartamento è risultato in buone condizioni manutentive, senza evidenti ammaloramenti, ad eccezione di una infiltrazione proveniente dalla terrazza di copertura sul retro della costruzione.

Lo stato dei luoghi è risultato sostanzialmente conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale, ad eccezione della mancata rappresentazione della terrazza sul retro che, infatti, non è rappresentata nell'ultima planimetria depositata e per la quale non risultano titoli autorizzativi rilasciati dal Comune.

Nella stima, infatti, l'esperto stimatore ha stimato i costi di demolizione dei manufatti abusivi e non regolarizzabili.

I dati sintetici sono riportati di seguito:

**Tipologia:** immobile a destinazione residenziale

**Ubicazione:** via Due Vanelle n. 14/b

**Caratteristiche strutturali:** struttura intelaiata in c.a., copertura a falde, tamponature in muratura e finiture civili

**Accessi:** Dalla viabilità pubblica si accede ad una viabilità secondaria indicata con il numero 14/b e, sulla sinistra, si raggiunge il cancello metallico scorrevole carrabile e portoncino metallico pedonale. Superato lo spazio di pertinenza si accede all'interno della villa.

**Confini:** da un lato con la viabilità d'accesso, dagli altri lati con terreni di terzi identificati dalle p.lle 2040, 276. 1927.

**Pertinenze:** nessuna

**Dotazioni condominiali:** nessuna

**Composizione interna:** ambiente a pianta regolare, su unico livello di circa mq. 142 (al lordo delle murature interne e perimetrali), mq 58 circa di porticato sul retro, mq. 58 lastrico solare oltre circa 285 mq di spazio esterno circostante la costruzione. Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: alla data del sopralluogo l'immobile presentava buone condizioni di manutenzione, dotato di impianti funzionanti ed abitato dai debitori. Non è stata prodotta alcuna certificazione attestante la regolarità degli impianti.

**Attestato di prestazione energetica:** in occasione del sopralluogo non è stata prodotta l'attestazione di prestazione energetica del bene per la cui redazione è stimabile un importo di € 200,00.

**Lo stato reale dei luoghi:** il rilievo dell'abitazione identificata dalla p.lla 2002 è risultato sostanzialmente coerente con la planimetria catastale, ad eccezione del portico coperto realizzato sul retro della costruzione.

**Superficie commerciale:** la superficie commerciale, calcolata sulla base delle indicazioni tratte dalla norma UNI 107501 e dal Dpr 138/98, è risultata pari a circa mq. 185.

**Altezza utile interna:** l'altezza utile interna è risultata di circa m. 2,95.

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali.

**Stato di possesso:** occupato dai debitori.

**Oneri condominiali:** non risulta un condominio costituito.

\*

### **REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA LOTTO 8**

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rende noto che, per quanto risulta dalla perizia tecnica del 9.7.2025, a firma dell'Ing. Marco D'Addelfio, in atti, alla quale

per maggiori dettagli espressamente si rinvia, **tutti i beni che compongono il lotto 8 sono stati realizzati in assenza di titoli edilizi. Per la regolarizzazione della villa identificata dalla p.lla 2022 è stata presentata una domanda di condono edilizio; nulla è stato presentato per il condono della copertura del portico realizzata successivamente alla presentazione della domanda di condono.** Dall'esame della domanda di condono è emerso quanto di seguito.

I beni oggetto della presente sono stati realizzati, in assenza di titoli edilizi, sul lotto di terreno acquistato in forza dell'atto richiamato nel dedicato paragrafo.

Con l'istanza assunta al prot. n. 15051 del 08.04.2004, è stato chiesto il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per la "... costruzione di un'abitazione ad un piano fuori terra ...". La domanda di condono è corredata della dichiarazione sostitutiva di atto notorio riguardante l'epoca di realizzazione degli abusi (2001), dell'anticipazione dell'oblazione autodeterminata e di un allegato fotografico.

Sono altresì presenti un certificato di idoneità sismica ed una perizia giurata sullo stato e sulle dimensioni delle opere abusive redatta in data 03.03.2009.

Non sono presenti elaborati grafici a corredo dell'istanza.

Dall'esame complessivo della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico, all'esito degli accertamenti sopralluogo e dell'acquisizione delle aerofotogrammetrie dell'epoca sono emerse le seguenti criticità.

Per ciò che attiene l'epoca di realizzazione dell'abuso, nella dichiarazione di atto notorio viene riportato genericamente l'anno 2001, con la precisazione che "... le opere ... sono state ultimate prima del 31.03.2003 ...".

Dall'esame dell'aerofotogrammetria acquisita presso la SAS, ed in particolare l'esame del fotogramma 220 volo del 9.11.2003 emerge che, alla data del 2003, il manufatto presente sul lotto di terreno aveva configurazione e consistenza differente rispetto a quella riportata nelle fotografie allegate alla domanda di condono (data di presentazione aprile 2004) e come rilevata sopralluogo.

**L'incoerenza tra quanto dichiarato e quanto accertato documentalmente preclude la possibilità di definire legittimamente la domanda di condono, stante che quanto condonabile (ossia quanto ritratto nell'aerofotogrammetria) non coincide con quanto rilevato sui luoghi.**

Per tali motivi ai fini della stima dei cespiti, alla luce di quanto emerso all'esito degli accertamenti, l'esperto stimatore ha tenuto conto delle criticità esposte nel presente paragrafo e, secondo un recente indirizzo nell'ambito delle procedure giudiziarie, ha proceduto alla stima del "valore d'uso" dei beni.

Per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali anche se non evidenziate, l'aggiudicatario potrà, ove possibile e ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e 40 L.n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni e/o degli strumenti meglio precisati nella perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia; il tutto con oneri e spese ad esclusivo carico dell'aggiudicatario/assegnatario, essendo stati detratti dal valore ricavato ai fini della vendita gli oneri per la regolarizzazione edilizia e per la regolarizzazione catastale così come dettagliati nei paragrafi in relazione.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale in atti, alla quale espressamente si rinvia e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta; la stessa è consultabile anche sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e sui portali collegati al servizio Aste.click del gruppo Edicom.

\*\*\*\*\*

La vendita del **lotto 8** 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 **€ 92.000,00**.

**L'offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 69.000,00** (prezzo base ribassato di 1/4).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 3.000,00**.

\*

## LOTTO 12

### **Piena proprietà di:**

- **abitazione in villa**, identificata al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 67, dalla particella 1486, via Palmerino snc, piano T-1, cat. A/7, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 80 mq, rendita € 247,90,
- **magazzino**, identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 67, dalla particella 781, via Palmerino 70, piano T, cat. C/2 classe 7 consistenza 38 mq, rendita € 56,91;
- **terreno**, censito al C.T. del Comune di Palermo, al fg. 67 p.lla 1485, classato come limoneto di classe 3, consistenza 2.052 mq e p.lla 458 classato come "limoneto" di classe 2, consistenza 1.205 mq

\*

## DESCRIZIONE LOTTO 12

Richiamando la perizia tecnica del 9.7.2025, a firma dell'Esperto Stimatore, Ing. Marco D'Addelfio, il cui contenuto si intende qui ripetuto e trascritto, si rappresenta che l'accesso all'intero lotto 12 avviene da due cancelli metallici carrabili che si aprono sulla via Palmerino aventi indicazione toponomastica affissa con il n. 72 e 72/A.

Superato il cancello d'ingresso con il civico 72 si trova, sulla sinistra, un primo corpo ad una elevazione, con struttura in muratura e copertura a doppia falda, adibito ad abitazione; si tratta dell'ampliamento con cambio di destinazione d'uso (da magazzino ad abitazione) dell'immobile identificato catastalmente dalla p.lla 781.

Superata una ampia tettoia a copertura dell'ingresso si accede ad un ambiente soggiorno, dotato di camino, sul quale si aprono due porte che conducono alle due camere, ed una terza porta che conduce alla cucina; dalla cucina si accede ad una zona lavanderia e, tramite una porta-finestra, al patio d'ingresso.

Il sottotetto dell'immobile presenta un vano di accesso dall'esterno, visibile dal prospetto laterale.

Proseguendo all'interno del lotto di terreno si rileva un forno a legna con legnaia, realizzato in muratura, ed alcuni manufatti a servizio del giardino quali un capanno in

metallo ed un magazzino in muratura delle dimensioni di circa (m 5,00 x 4,00) 20 mq. Ancora proseguendo all'interno del giardino si raggiunge la costruzione identificata dalla p.lla 1486.

Si tratta di una costruzione di tipo prefabbricato a destinazione abitativa su due livelli, con una tettoia di copertura che si sviluppa su due lati. Al di sotto della tettoia è stato realizzato un forno a legna in muratura ed una cucina da esterni, anch'essa in muratura. Entrando dalla porta principale un disimpegno distribuisce una camera, un servizio w.c. ed una cucina. Dalla cucina una scala in legno conduce al piano primo, ove è ricavato un ambiente servito da un balcone. L'altezza interna del piano terra è di circa 2,50 m, mentre al piano primo l'altezza è variabile da un minimo di 1,50 ad un massimo di 2,40.

Per nessuno dei manufatti rilevati sul lotto di terreno sono stati rinvenuti atti autorizzativi che ne legittimino la costruzione e, pertanto, sono da considerarsi abusivi; in assenza dei presupposti di condono e/o sanatoria, sono stati stimati i costi di demolizione che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

I dati sintetici sono riportati di seguito:

**Tipologia:** immobile a destinazione residenziale

**Ubicazione:** via Palmerino n. 72 (in catasto n. 70 ovvero s.n.c.)

**Caratteristiche strutturali:** struttura in muratura con tamponature in muratura e finiture civili per l'immobile identificato dalla p.lla 781, struttura prefabbricata in legno per l'immobile identificato dalla p.lla 1486, copertura a falde per entrambi gli immobili.

**Accessi:** Dalla viabilità pubblica si accede tramite cancello metallico scorrevole carrabile e portoncino metallico pedonale.

**Confini:** da un lato con la via Palmerino, dagli altri tre lati con immobili di terzi identificati dalle p.lle 1339, 1514, 1490, 1491 1037 e 173.

**Pertinenze:** nessuna.

**Dotazioni condominiali:** non risulta costituito un condominio.

**Composizione interna:** P.lla 781 composta da ambiente a pianta regolare, di circa mq 56, composto da soggiorno, due camere, cucina con annessa lavanderia oltre mq 25 circa di

tettoia frontistante. P.lla 1486 disposta su due livelli, a pianta regolare, composta da un ambiente cucina-soggiorno, una camera, un bagno e portico al p.t., un ambiente al piano primo

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:** alla data del sopralluogo le costruzioni si presentavano in ordinario stato manutentivo quella identificata dalla p.lla 1486 ed in cattivo stato manutentivo quella identificata dalla p.lla 781.

Non è stata prodotta alcuna certificazione attestante la regolarità degli impianti; l'area esterna circostante i beni, identificata dalla p.lla 1485 e p.lla 458, era dotata di impianti arborei sia ornamentali sia colturali.

**Attestato di prestazione energetica:** in occasione del sopralluogo non è stata prodotta l'attestazione di prestazione energetica di nessuno dei manufatti per la cui redazione è stimabile un importo di (€ 200,00 x 2) € 400,00.

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali.

**Lo stato reale dei luoghi:** il magazzino identificato dalla p.lla 781 è risultato del tutto difforme rispetto alla planimetria catastale.

L'immobile identificato dalla p.lla 1486, è risultato conforme con la rappresentazione catastale.

**Superficie utile:** la superficie dell'immobile identificato dalla p.lla 781, come rilevato, è risultata di circa 56 mq di superficie coperta, oltre 25 mq di tettoia esterna. La superficie dell'immobile identificato dalla p.lla 1486 è risultata di mq 43 di superficie coperta e mq 67 di portico al p.t., mq 20 al piano primo, oltre mq 3257 di area esterna circostante individuata dalle p.lle 1485 e 458.

**Superficie commerciale:** la superficie commerciale, calcolata sulla base delle indicazioni tratte dalla norma UNI 107501 e dal Dpr 138/98, è risultata pari a circa mq. 213.

**Altezza utile interna:** l'altezza utile interna è risultata di circa m. 3 al piano terra dell'immobile identificato dalla p.lla 781, di circa m 2,50 al piano terra dell'immobile identificato dalla p.lla 1486 e variabile da 1,50 e 2,40 al primo piano.

**Stato di possesso:** occupato dai debitori.

**Oneri condominiali:** non risulta un condominio costituito.

\*

### **REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA LOTTO 12**

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rende noto che, per quanto risulta dalla perizia tecnica del 9.7.2025, a firma dell'Ing. Marco D'Addelfio, in atti, alla quale per maggiori dettagli espressamente si rinvia, **tutti i beni che compongono il lotto 12 sono stati realizzati in assenza di titoli edilizi.**

**Il lotto di terreno identificato dalle p.lle 458 e 1485, secondo quanto desunto dal certificato di destinazione urbanistica cfr. all.to 13), ricade in zona E1 – verde agricolo, sottoposta a vincolo paesaggistico, ed è privo di suscettività edificatoria.**

Ai fini della stima dei cespiti, alla luce di quanto emerso all'esito degli accertamenti, l'esperto stimatore ha tenuto conto delle criticità esposte nel presente paragrafo e, secondo un recente indirizzo nell'ambito delle procedure giudiziarie, ed ha proceduto alla stima del "valore d'uso" dei beni.

E' stato quindi stimato, con un calcolo dedicato, il costo di demolizione del manufatto abusivo (non sanabile) che rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali anche se non evidenziate, l'aggiudicatario potrà, ove possibile e ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e 40 L.n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni e/o degli strumenti meglio precisati nella perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia; il tutto con oneri e spese ad esclusivo carico dell'aggiudicatario/assegnatario, essendo stati detratti dal valore ricavato ai fini della vendita gli oneri per la regolarizzazione edilizia e per la regolarizzazione catastale così come dettagliati nei paragrafi in relazione.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale in atti, alla quale espressamente si rinvia e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta; la stessa è

consultabile anche sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e sui portali collegati al servizio Aste.click del gruppo Edicom.

\*

La vendita del **lotto 12** 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 **€ 88.000,00**.

**L'offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 66.000,00** (prezzo base ribassato di 1/4).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 3.000,00**.

\*

### **VISITE DEGLI IMMOBILI**

*(valide per ciascun lotto)*

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Gaspare Spedale è stato nominato, altresì, custode giudiziario degli immobili oggetto della presente vendita con decreto del Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Valentina Imperiale; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita ai recapiti sopra indicati. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul P.V.P. è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE". In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi "Cognome", "Nome", "E-mail", "Conferma E-mail", "Telefono". Dopo aver letto l'informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode nominato dal Giudice. Il Ministero garantisce che il trattamento dei dati avviene con modalità idonee a garantire la sicurezza e riservatezza ai sensi del D.lgs n. 196/2003 e che gli stessi dati non saranno, pertanto, trasmessi a soggetti terzi, ma utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse al servizio prestato dal portale.

Non sarà possibile richiedere e/o effettuare visite negli immobili negli ultimi dieci giorni precedenti la vendita; eventuali richieste pervenute durante il predetto periodo non saranno esaminate né evase dal custode.

### **MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA DEI LOTTI**

*(valide per ciascun lotto)*

La vendita è soggetta alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone a partecipazione mista, ai sensi del D.M. n. 32/2015”.

La deliberazione sulle offerte si svolgerà per entrambi i lotti alle **ore 9.30 del giorno 25 giugno 2026** presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in Palermo, Via Noto n.34, nonché in via telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

La vendita si effettuerà in due lotti, denominati LOTTO 8 e 12, ai prezzi e con le modalità sopra descritte.

Si precisa che, ricorrendo i presupposti di cui al comma 3 dell’art. 572 c.p.c., potrà essere accettata un’offerta inferiore al prezzo base, come sopra stabilito per ciascun lotto, purché la stessa non sia inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra indicato e pertanto pari all’offerta minima efficace.

La vendita avviene nello stato di fatto di diritto e urbanistico in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive legalmente costituite e trascritte; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento danni per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno; conseguentemente l’eventuale esistenza di 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 – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata.

Per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione, eventuali chiarimenti potranno essere richiesti al delegato alla vendita, custode giudiziario e al gestore della vendita.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs. n. 192/2005 l'aggiudicatario/assegnatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate 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 la certificazione/attestato di prestazione energetica manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. Gli immobili, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., saranno venduti liberi da trascrizioni di pignoramenti e da iscrizioni ipotecarie (salvo queste ultime si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508), le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice dell'Esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario/assegnatario.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la vendita, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento della proprietà, saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. A tal proposito si precisa che, in applicazione del D.M.227/2015, 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 e voltura catastale. 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 dal periodo precedente. Le spese di cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie, previste dall'art. 586 c.p.c. (pignoramenti e iscrizioni ipotecarie), sono poste a carico della procedura.

Nel caso in cui l'immobile aggiudicato sia ancora occupato, l'aggiudicatario, entro 10 gg. dalla data di aggiudicazione, potrà rivolgere al custode apposita istanza scritta al fine di richiedere al Giudice dell'Esecuzione l'emissione del provvedimento di liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c., in mancanza il custode si intenderà esonerato dal compiere le operazioni di rilascio.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

*(Valide per ciascun lotto)*

Ognuno, tranne il debitore (e fatti salvi i divieti di cui all'art. 1471 c.c.), è ammesso a offrire per l'acquisto dei beni pignorati, personalmente o anche a mezzo di procuratore legale che potrà fare offerte anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati).

L'offerta di acquisto dovrà essere alternativamente redatta e presentata con modalità telematiche (OFFERTA TELEMATICA) oppure in formato cartaceo (OFFERTA ANALOGICA) per come infra meglio precisato.

L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Le offerte di acquisto telematiche dovranno essere inviate, a pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno antecedente a quello della celebrazione della vendita.

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere depositate (anche da persona diversa dall'offerente) in busta chiusa, a pena di inefficacia, presso lo studio professionale dell'Avv. Gaspare Spedale, sito in Palermo Piazza Vittorio Veneto n.3, **dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 16:00 alle ore 19:30 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.** Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente con lo stesso orario.

L'offerta d'acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa sulla quale andranno indicate soltanto le generalità di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il lotto per cui è stata fatta l'offerta, né altro – deve essere apposta sulla busta.

### **OFFERTA TELEMATICA**

*(valida per ciascun lotto)*

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare a un determinato esperimento di vendita e a cui è possibile accedere attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp7>) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it/>) cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

L'offerta d'acquisto telematica con i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (in caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. n. 32/2015).

L'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015: non è, allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta, ai sensi dell'art. 12, comma 4, 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 (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12, comma 5, secondo periodo, D.M. n.32/2015).

L'offerta d'acquisto, in regola con l'imposta di bollo (per come infra precisato) deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'Autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32/2015), residenza e/o domicilio, stato civile;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto che (a pena di inefficacia dell'offerta) non potrà essere inferiore oltre un quarto rispetto al prezzo base;
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base);
- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori (diritti e spese di trasferimento) nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione (fatta salva una diversa quantificazione e l'eventuale conguaglio/restituzione per come infra meglio precisato),

termine che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (soggetto alla sospensione feriale dal 1 al 31 agosto), anche per il caso di procedura soggetta a creditore fondiario, (salva l'applicabilità, *ratione temporis*, del termine di 20 giorni previsto dall'art. 55 R.D. n. 646/1905 in relazione all'art. 161, c. 6, TUB), il tutto secondo le modalità come oltre meglio precisate nella sezione "Effetti dell'aggiudicazione e versamento del prezzo/oneri accessori";

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

N.B.: le dichiarazioni e i dati richiesti, non previsti dal modulo ministeriale, dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva intestato a:

**"Procedura esecutiva R.G. Es. n. 176/2016", intrattenuto presso Banca Credem, Palermo sede, recante codice IBAN IT22E0303204605010000786212, con causale "Proc. R.G. Es. n. 176/2016, Tribunale di Palermo, cauzione Lotto \_\_\_ (precisare se 8 o 12)"** da allegare all'offerta; ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario – al momento dell'apertura della busta non risulterà accreditata sul conto della procedura, l'offerta sarà esclusa.

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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000.

Il bollo può essere pagato con carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

Il versamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori dovrà essere effettuato o a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura sopra indicato.

L’offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base e/o se l’offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica presente sul Portale Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

Si rappresenta che è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica, Aste Giudiziarie in Linea S.p.A., tramite:

- Contact center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- telefono 0596.20141;

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;

- e-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

Documenti da allegare all’offerta (file pdf ovvero pdf.p7m):

a) copia del documento d’identità e codice fiscale dell’offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

c) se l’offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l’offerta;

- d) copia della procura speciale o della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato nonché copia del documento di identità in corso di validità e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati dello stesso;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del rappresentante legale e copia della procura rilasciata da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) copia dell'eventuale dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di volere escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di avere preso visione della perizia di stima, del presente avviso e di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene staggito, effettuate in separato modulo;
- i) dichiarazione contenente esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- l) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

#### **OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)**

*(valida per ciascun lotto)*

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), debitamente sottoscritta dovrà essere depositata in busta chiusa, presso lo studio professionale dell'Avv. Gaspare Spedale, sito in Palermo Piazza Vittorio Veneto n.3, negli orari ed entro i termini sopra precisati.

All'interno della busta dovranno essere inseriti, ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.:

- fotocopia del documento d'identità e del tesserino contenente il codice fiscale del soggetto che formula l'offerta (in caso di pluralità di persone andranno inserite altrettante fotocopie);

- assegno circolare non trasferibile intestato a **"Proc. R.G. Es. n. 176/2016 Tribunale di Palermo – Lotto \_\_\_\_ (precisare se 8 o 12) - cauzione"**, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

- domanda di partecipazione alla vendita, in bollo, che contenga: nominativo, data di nascita, codice fiscale, stato civile e – se coniugato – autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia, dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, recapito telefonico del soggetto cui verrà intestato l'immobile, con espresso avvertimento che, in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Non potrà essere intestato l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, ad eccezione dell'ipotesi di cui al richiamato art. 579 ultimo comma c.p.c., offerta per persona da nominare, che sarà ritenuta valida solo se presentata a mezzo di un avvocato regolarmente iscritto all'albo e ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita.

Nel caso di più soggetti potrà essere predisposta un'unica domanda ma completa dei dati di tutti gli offerenti e sottoscritta da tutti i partecipanti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche dati anagrafici e codice fiscale del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, autenticata da pubblico ufficiale, dichiarazione da allegare, in originale, all'offerta del soggetto che la presenta. Se l'offerente è un minore e/o interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela e/o la curatela o dall'amministratore di sostegno e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Se l'offerente agisce quale legale

rappresentante di persona giuridica o altro ente, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese, risalente a non più di tre mesi, dal quale risulti l'eventuale vigenza della società o dell'ente con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale ovvero l'atto di nomina da cui ne risultino i poteri ovvero la delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del rappresentante legale e copia autentica della procura rilasciata da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato; copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale del delegato e/o del legale rappresentante della persona giuridica offerente; nel caso di società o altro ente ne andranno pure indicati la denominazione, la sede legale, la partita IVA e il codice fiscale.

Se l'offerta è presentata a mezzo di Avvocato, alla stessa andrà allegata anche copia di un valido documento d'identità del procuratore e di un suo documento comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati, nonché l'originale della procura speciale o copia autentica della procura generale che ne giustifichi i poteri (a meno che l'offerta non sia formulata per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma, in tal caso la procura speciale notarile, di data antecedente alla vendita, dovrà essere consegnata al delegato in sede di gara ed esibita dal procuratore al momento della dichiarazione di nomina che dovrà essere effettuata entro tre giorni dall'aggiudicazione, in mancanza di tale dichiarazione gli effetti dell'aggiudicazione si produrranno in capo all'offerente stesso).

Nella domanda di partecipazione dovranno, altresì, essere specificati:

- a) il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce nonché i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del lotto;
- b) l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione) e del modo e del tempo di pagamento;
- c) l'indicazione che il saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, dovrà

essere versato, in parte direttamente al creditore fondiario, come oltre meglio precisato, e per la restante parte alla procedura nel termine indicato nell'offerta, e comunque entro e non oltre il termine perentorio massimo di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Proc. R.G. Es. n. 176/2016 Tribunale di Palermo – Lotto \_\_\_\_ (precisare se 8 o 12) – Saldo prezzo"**, o, preferibilmente, a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura sopra indicato, che entro lo stesso termine perentorio l'aggiudicatario dovrà versare altra somma, nella misura presuntivamente determinata del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato successivamente alla vendita, per le presumibili spese di trasferimento, da versarsi altresì a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Proc. R.G. Es. n. 176/2016 Tribunale di Palermo – Lotto \_\_\_\_ (precisare se 8 o 12) - Spese"** o, preferibilmente, a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura sopra indicato; per il caso in cui l'aggiudicatario possieda i requisiti per usufruire di agevolazioni fiscali e intenda avvalersene, potrà versare il relativo assegno/bonifico per le presumibili spese, con le stesse modalità sopra dette, ma nella misura pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, ovvero nella diversa misura che sarà stabilita dal delegato in base al tipo di agevolazioni richieste; il tutto sotto pena della decadenza dall'aggiudicazione e dalla cauzione;

d) nel caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento durante la gara e l'eventuale procura che autorizzi la partecipazione alle operazioni di vendita in nome e per conto di uno degli altri offerenti, nel caso di assenza di uno di essi durante la gara;

e) l'espressa indicazione di aver preso visione del presente atto di avviso e della perizia di stima (visionabile sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sui portali collegati al servizio Aste.click del gruppo Edicom);

f) l'indicazione, qualora si intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento;

g) la dichiarazione contenente esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

h) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Il mancato rispetto del termine di presentazione, un'offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita e/o il mancato deposito della cauzione nella forma e nella misura stabilite, determineranno l'inefficacia dell'offerta.

### **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

*(valida per ciascun lotto)*

Le parti e gli offerenti sono convocati per la deliberazione sulle offerte e per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. nel giorno seguente la scadenza del termine per la presentazione delle offerte medesime e all'orario sopra stabilito.

Le buste cartacee e telematiche saranno aperte dal professionista delegato all'orario di inizio delle operazioni di vendita alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti (ai quali il presente avviso verrà comunicato). Gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando innanzi al delegato (l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede di vendita) mentre a coloro che hanno presentato offerte telematiche, 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; un estratto dell'invito di cui al periodo precedente verrà anche trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile eventualmente fornito. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, il delegato inviterà, in ogni caso, tutti gli offerenti a una vendita sincrona mista sull'offerta più alta e si procederà

con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide, nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il delegato.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

*(valida per ciascun lotto)*

Le offerte saranno esaminate il giorno **25 giugno 2026 alle ore 9:30** presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in Palermo via Noto 34 (piano ammezzato scala A, interno 2 e 3), ove si svolgeranno le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli art. 576 e seguenti c.p.c. si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

Ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo.

L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

Qualora, in base al disposto dell'art. 161 bis disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso dei creditori, precedente e intervenuti, e 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 degli offerenti. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore precedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c, in caso di presentazione di un'unica offerta telematica/analogica efficace, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta e il bene sarà aggiudicato all'offerente anche se offline o assente in sala aste.

Se l'importo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore a un quarto (1/4) il delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte efficaci, verrà indetta tra gli offerenti una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con rialzo minimo per ciascun lotto di € 3.000,00.

La gara che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di apertura delle buste e dell'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 presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta e una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 180 secondi (3 minuti).

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte online o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene (salvo quanto infra precisato per l'ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione).

Qualora la gara non dovesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione sarà pronunciata (sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) a favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata con i criteri dettati dall'art. 573, comma terzo, c.p.c.) oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo (sempre che non siano state

presentate istanze di assegnazione e il prezzo offerto sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita).

Si precisa che ai fini dell'individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il professionista delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato:

- migliore prezzo offerto;
- a parità del prezzo offerto, cauzione versata più alta.
- forme, modi e tempi di pagamento, nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

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.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

A tal proposito si precisa che, qualora siano state presentate istanze di assegnazione si procederà all'assegnazione anche quando, in caso di mancata adesione degli offerenti a partecipare alla gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

Si precisa che, se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., procederà all'assegnazione, purché l'istanza di assegnazione contenga 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'articolo 506, primo comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'istante), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita.

Per converso, si 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.

Al termine delle operazioni di vendita saranno restituiti agli offerenti, non aggiudicatari, gli assegni versati a titolo di cauzione; in caso di assenza dell'offerente, la restituzione sarà effettuata tramite spedizione del relativo assegno alla residenza/domicilio dichiarato; agli offerenti telematici, non aggiudicatari, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a mezzo delle coordinate bancarie indicate nelle dichiarazioni di offerta.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, 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 depositando presso il delegato la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata in data antecedente la vendita.

### **EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO**

#### **DEL PREZZO / ONERI ACCESSORI**

*(validi per ciascun lotto)*

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive. La procedura **non è soggetta a Credito Fondiario**, pertanto l'aggiudicatario dovrà versare le somme in favore della procedura esecutiva, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione ed entro i limiti come meglio oltre precisati, sotto pena della decadenza dall'aggiudicazione e dalla cauzione (salva la possibilità di avvalersi della facoltà di subentro nel contratto di mutuo), fermo restando che il residuo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione e quanto versato direttamente alla banca creditrice, dovrà essere versato alla procedura nel termine indicato nell'offerta, e comunque entro e non oltre lo stesso termine perentorio massimo di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. R.G.**

**Es. n. 176/2016 Tribunale di Palermo - Lotto \_\_\_\_ (precisare se 8 o 12) – Saldo prezzo”,**  
o, preferibilmente, a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura sopra indicato. Nel medesimo termine e con le stesse modalità l’aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 15% del prezzo di acquisto quale somma forfettariamente determinata, fatta salva una diversa quantificazione all’esito dell’esperimento di vendita da parte del delegato tenuto conto dell’imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, che potrebbe essere soggetta al pagamento dell’Iva e anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall’aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l’aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione; il tutto sotto pena della decadenza dall’aggiudicazione e dalla cauzione.

Si precisa che in applicazione dell’art 41 TUB, qualora il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l’udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, non appena disposta l’aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l’istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo pec o fax – il proprio complessivo credito, 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, ma nella misura come sotto stabilita e sempre entro i limiti del saldo prezzo; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all’aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario e il termine massimo di versamento che si indica in 120 giorni dall’aggiudicazione (salva l’applicabilità, *ratione temporis*, del termine di 20 giorni previsto dall’art. 55 R.D. n. 646/1905 in relazione all’art. 161, c. 6, TUB), specificando che soltanto l’80% di tale importo dovrà essere accreditato in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili; si precisa che dette percentuali potranno essere suscettibili di variazione,

nella misura che sarà determinata dal professionista delegato, all'esito della vendita, in considerazione dell'effettivo prezzo di aggiudicazione. Tale comunicazione conterrà, pertanto, oltre agli esatti importi da versare, anche le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.

Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura. L'attribuzione delle somme versate direttamente al creditore fondiario è meramente provvisoria e, pertanto, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

Inoltre, nell'ipotesi in cui il creditore fondiario inizi o prosegua l'esecuzione individuale sul bene ipotecato in proprio favore anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore (artt. 41 TUB e 51 L.F.), il principio di esclusività della verifica dei crediti in sede fallimentare, nel rispetto delle regole sul concorso formale e sostanziale (art. 52 L.F.), impone:

a) al creditore fondiario di insinuarsi al passivo del fallimento (artt. 523 e 1101 L.F.) e di documentare tale adempimento al delegato, unitamente al provvedimento favorevole (anche non definitivo) ottenuto, al fine di poter ottenere l'attribuzione (in via provvisoria e salvi i definitivi accertamenti operati nel prosieguo della procedura fallimentare) delle somme ricavate dalla vendita;

b) al Giudice dell'esecuzione individuale di non assegnare al creditore fondiario, neppure provvisoriamente, somme in eccesso rispetto a quelle risultanti dalle verifiche e dai provvedimenti, anche non definitivi, emessi in sede fallimentare in tema di accertamento, determinazione e graduazione del credito fondiario.

Il delegato farà, pertanto, applicazione di tali principi sin dal versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario (laddove la formazione dello stato passivo sia già avvenuta in sede fallimentare) oltre che in sede distributiva.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo del prezzo entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta, soggetto a sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.

Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese è perentorio e improrogabile.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese entro il termine stabilito, l'aggiudicazione sarà revocata dal Giudice dell'Esecuzione che dichiarerà altresì la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita dell'intera cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c. che consisterà nella possibilità per il debitore di vedersi addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente.

#### **AVVERTENZE E INFORMAZIONI FINALI**

*(valide per ciascun lotto)*

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

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la vendita con e senza incanto dovrà decorrere il termine di almeno 45 gg. La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita, della relazione di stima, di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibile dal fascicolo processuale. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera comunque gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al custode giudiziario.

Si riporta all'attenzione dei potenziali acquirenti che (prudenzialmente) sarebbe quantomeno auspicabile che l'offerente/aggiudicatario (coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia) provveda preventivamente a effettuare ulteriori accertamenti presso gli uffici tecnici competenti, al fine di acquisire un parere preliminare di fattibilità in

merito ai prospettati interventi di regolarizzazione e perseguire quindi una congrua acquisizione dei beni esenti da vizi.

Vi è la possibilità per i partecipanti alle vendite giudiziarie 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](http://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. Estratto del presente avviso, unitamente a copia della consulenza tecnica d'ufficio, verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 comma 1, c.p.c., sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio Aste.click del gruppo Edicom. Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile.

La richiesta di visione dell'immobile potrà essere inoltrata entro e non oltre i dieci giorni precedenti alla vendita al sottoscritto custode giudiziario esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Non sarà possibile richiedere e/o effettuare visite all'immobile negli ultimi dieci giorni precedenti la vendita; eventuali richieste pervenute durante il predetto periodo non saranno esaminate né evase dal custode. Per ulteriori informazioni sull'immobile, nonché per ogni informazione sulla vendita, anche relativamente alle generalità dei debitori, gli eventuali interessati potranno rivolgersi, entro e non oltre i dieci giorni precedenti alla vendita, al sottoscritto professionista contattando il n. 091515254.

Palermo, 24.4.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Gaspare Spedale