

STUDIO ASSOCIATO D'A.GA.PE
Avv.ti Alessandro D'Avenia - Laura Galasso
Via Ruggero Settimo, 55 - 90139 Palermo
Tel/fax: 091/322911 – email: info@dagape.it

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione *Dr.ssa Grazia Giuffrida*
Procedura esecutiva R.G.Es. n. 38/2024 – R.D. n. 26/2026

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
1° ESPERIMENTO DI VENDITA

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 38/2024 – Del. 26/2026, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. *Laura Galasso*, con studio in Palermo Via Ruggero Settimo n. 55, presso i locali dello "STUDIO ASSOCIATO D'A.GA.PE."

* * * * *

Il sottoscritto Avv. *Laura Galasso*, professionista delegato alla vendita nominato con ordinanza del Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Grazia Giuffrida, dell'11 febbraio 2026 che ha nominato, altresì, quale gestore della vendita telematica la società **Edicom** (www.garavirtuale.it);

- visti gli atti e i documenti del fascicolo; visti gli artt. 591 *bis* c.p.c. e 570 e ss. c.p.c.;
- ritenuto che la vendita è **soggetta alla normativa sul credito fondiario ex art. 41 T.U.B.**

AVVISA

che il giorno **22 luglio 2026 alle ore 10.00** presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in **Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2/q**, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.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 EDICOM FINANCE**, nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trovano dei seguenti immobili suddivisi **in numero 2 Lotti** e precisamente:

LOTTO UNO:

- **Piena e intera proprietà di un appartamento, sito in Palermo via Colonna Rotta n.255**, al piano terra di una palazzina di tipo popolare; è composto da un soggiorno-

cucina, camera da letto, w.c.-doccia e ripostiglio nel sottoscala; superficie commerciale di mq. 40,82.

Dati catastali:

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo **Fg. 56 P.III 155 sub 1** z.c. 2 **ctg. A/4** classe 6[^], vani catastali 3, superficie catastale Totale: 43 m² - Totale escluse aree scoperte 43 m² - R.C. Euro 103,81 - VIA COLONNA ROTTA n. 255 Piano T.

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato *sine titulo*; con **provvedimento del 05.02.2026** il G.Es. **ha autorizzato l'attuale occupante** a mantenere la detenzione dell'immobile costituente a fronte della corresponsione di **una indennità di occupazione mensile, di importo pari a € 240,00** fino alla sua aggiudicazione.

* * * * *

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

Il prezzo base, pari a quello di stima, è stabilito in **€.22.000,00**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€.16.500,00** (prezzo base ribassato di 1/4).

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

* * * * *

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rende noto che, per quanto risulta dalla perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia, **l'immobile risulta di costruzione antecedente il 1939, anno nel quale risulta presentata la planimetria catastale e pertanto è stato realizzato in data antecedente l'entrata in vigore delle leggi n.1150/1942 e n.765/1967**. L'unico atto presente dal quale ricavare la data certa sull'esistenza dell'immobile è la prima planimetria catastale dell'11.12.1939, quindi in data antecedente l'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, pertanto secondo quanto riportato nella perizia in atti "*si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abitativo, purché gli immobili non abbiano subito, successivamente a tale data, modifiche soggette al rilascio di un titolo edilizio*".

Non risultano presentate richieste autorizzative sotto il profilo edilizio-urbanistico e i lavori eseguiti con variazione catastale presentata in data 29.03.2006 per diversa distribuzione interna non risultano denunciati presso gli enti preposti. L'ultima planimetria catastale agli atti è conforme con lo stato dei luoghi.

Tali opere consistono nella costruzione di un tramezzo per la realizzazione di un wc e nell'apertura di una piccola finestra sul prospetto.

Le difformità interne, secondo quanto riportato nella perizia in atti, **potranno essere regolarizzate attraverso la CILA TARDIVA**.

Il costo della regolarizzazione opere interne ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera a) della L.R. n. 16/2016 è stato stimato dall'esperta nel seguente modo:

- Per CILA tardiva diritti fissi € 100,00
- Sanzione pecuniaria € 1.000,00
- Competenze professionali (Cassa di previdenza e I.V.A.) € 700,00

SOMMANO € 1.800,00

Per l'apertura della finestra sul prospetto l'esperta ha previsto il ripristino *ante operam*; per la rimozione dell'infisso finestra e il ripristino della muratura e dell'intonaco, con costi stimati in €.600,00 per le opere ed €200,00 per competenze tecniche per un importo complessivo di €800,00.

Situazione catastale: secondo quanto evidenziato nella perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia, risulta **presentata in data 29.03.2006 una nuova planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni**: Pratica n. PA0092917 in atti dal 29.03.2006 (n.6408.1/2006); dal confronto tra l'ultima planimetria catastale (2006) e lo stato dei luoghi non risultano difformità, mentre risultano difformità tra la Planimetria catastale del 1939 e la planimetria catastale del 2006 che coincide con lo stato dei luoghi.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica (€1.800,00 + €800,00 = € 2.600,00) sono stati detratti dal valore di stima.

In ogni caso, *per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali anche se non evidenziate, l'aggiudicatario/assegnatario 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, essendosi tenuto conto degli stessi così come dettagliati nei paragrafi in relazione.*

È stato, inoltre, verificato dall'esperta che **l'immobile non è provvisto di certificato di prestazione energetica (APE)**; per la sua redazione, da effettuarsi da parte di un tecnico certificatore abilitato, l'onere di dotare l'immobile del predetto certificato, ove sussista, sarà a totale carico dell'aggiudicatario/assegnatario; il costo per il suo rilascio calcolato in €200,00 è stato detratto dal valore di stima.

* * * * *

LOTTO DUE:

- **Piena e intera proprietà di appartamento**, sito in **Palermo via Archimede n. 77**, al piano primo di una palazzina di tipo popolare; allo stato attuale composto da un ingresso-sala, una camera con balcone prospiciente su via Archimede, una camera, un w.c. (al posto della precedente cucina) e un piccolo locale lavanderia (al posto del precedente w.c.); questi ultimi tre ambienti sono provvisti di finestre che si affacciano su pozzo luce interno; **superficie commerciale di mq 53,48**.

L'appartamento risulta comunicante con l'unità immobiliare adiacente (salendo le scale a destra) di proprietà aliena, non oggetto di pignoramento, a seguito dell'apertura di un vano porta nella stanza prospiciente su via Archimede.

Dati catastali:

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al **Fg. 117 P.IIa 71 sub 4** z.c. 4 **ctg. A/4** classe 9[^], vani catastali 3,5, superficie catastale Totale: 53 m² - Totale escluse aree scoperte 53 m², R.C. Euro 142,80 - VIA ARCHIMEDE n. 77 Piano 1.

Per potere rendere l'appartamento vendibile sul mercato occorre renderlo indipendente e abitabile secondo la sua originaria conformazione (l'appartamento è composto catastalmente da ingresso, sala, n. 2 stanze, w.c. e lavanderia) come descritto nella planimetria catastale agli atti.

Tali lavori sono meglio descritti nei grafici in perizia e nel computo metrico estimativo redatto dall'esperta stimatrice che prevede **un importo presunto dei lavori in c.t. di € 5.000,00** secondo il Prezzario Unico Regionale per la Sicilia – anno 2024.

STATO DI OCCUPAZIONE: stante l'attuale unificazione con l'immobile attiguo, di fatto l'intero appartamento (parte pignorata e non) è **abitato dal debitore esecutato** e dal nucleo familiare, con diritto di abitazione ex art. 560 c.p.c.

* * * * *

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

Il prezzo base, pari a quello di stima, è stabilito in **€.50.000,00**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€.37.500,00** (prezzo base ribassato di 1/4).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€.1.500,00**.

* * * * *

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rende noto che, per quanto risulta dalla perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia, **l'immobile risulta edificato in data antecedente il 1939**, anno nel quale risulta presentata la planimetria catastale e pertanto è stato realizzato in data anteriore l'entrata in vigore delle leggi n.1150/1942 e n. 765/1967.

Per tale immobile non risultano presentate richieste autorizzative sotto il profilo edilizio urbanistico e i lavori eseguiti non risultano denunciati presso gli enti preposti. L'unico atto presente dal quale ricavare la data certa è la planimetria catastale del 30.12.1939.

L'esperta stimatrice ha poi accertato attraverso cartografie storiche che il fabbricato era già presente nella cartografia OMIRA del 1935.

Si evidenzia quindi che l'immobile è stato realizzato in data antecedente l'entrata in vigore della legge n. 1150/1942 pertanto, secondo quanto riportato nella perizia in atti, *“si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abitativo, purché gli immobili non abbiano subito, successivamente a tale data, modifiche soggette al rilascio di un titolo edilizio”*.

Da quanto accertato dall'esperta stimatrice l'immobile **nello stato attuale presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale e precisamente:**

- l'appartamento risulta comunicante, attraverso l'apertura di un vano porta nella camera da letto 2, con l'unità immobiliare adiacente (salendo le scale a destra) di proprietà aliena e non oggetto di pignoramento. L'immobile oggetto di pignoramento risulta allo stato attuale composto da un ingresso-sala, una camera con balcone prospiciente su via Archimede, una camera, un w.c. (al posto della precedente cucina) e un piccolo locale lavanderia (al posto del precedente w.c.).

Tali difformità dovranno essere eliminate per riportare l'immobile nella sua configurazione originaria, come da planimetria catastale, essere indipendente, abitabile e vendibile sul mercato immobiliare.

I costi per i lavori di ripristino dei luoghi *ante operam* (come indicato nei grafici in perizia) per un importo presunto dei lavori in c.t. di € 5.000,00 sono stati detratti dal valore di stima.

Situazione catastale:

secondo quanto evidenziato nella perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia, la planimetria catastale riporta la data di presentazione del 30.12.1939 ed è l'unica planimetria in atti.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi risultano **le seguenti difformità:**

- 1) al posto del wc della planimetria catastale risulta realizzato un locale lavanderia;
- 2) al posto della cucina della planimetria catastale risulta realizzato un w.c. doccia;
- 3) l'unità immobiliare risulta comunicante con l'appartamento adiacente, di proprietà aliena, identificato al sub. 3, (non oggetto di pignoramento), attraverso l'apertura di un varco nella camera da letto 2;

4) nel prospetto su via Archimede è presente un balcone non riportato nella planimetria catastale.

Per quanto riguarda le difformità 1), 2) e 3), come già sopra indicato, per rendere l'unità immobiliare, indipendente, abitabile e vendibile sul mercato, si prevede la chiusura del varco di collegamento della camera da letto 2 e la riconfigurazione dell'immobile come nella planimetria catastale in quanto altrimenti verrebbe a mancare il locale cucina che attualmente si trova nell'appartamento limitrofo.

Per quanto riguarda la difformità descritta al punto 4) l'esperta stimatrice ha svolto ulteriori accertamenti circa la presenza di un balcone nel prospetto su via Archimede che non è indicato in planimetria catastale; orbene dalla documentazione catastale delle altre unità immobiliari di primo (adiacente) e secondo piano che insieme costituiscono il palazzetto, redatte tutte nel 1939 risulta che anche per queste u.i. non sono indicati in planimetria catastale i rispettivi balconi, pur essendo esistenti. Inoltre si rileva che nel prospetto si possono evidenziare alcune tracce di modanatura dell'intonaco che lasciano intendere che si trattava di portefinestre prospicienti su un balcone e non certo di finestre. L'esperta stimatrice pertanto ritiene plausibile che l'assenza dei balconi nelle planimetrie catastali di questo palazzetto sono da ricondurre a una dimenticanza e quindi un'errata rappresentazione catastale e non certamente a un abuso edilizio.

Al fine di regolarizzare l'unità immobiliare dal punto di vista catastale, inserendo in planimetria il balcone, è necessaria una variazione catastale (DOCFA) il cui costo è stato stimato in €.700,00 così descritto:

- Tributi catastale € 50,00
- Competenze per variazione catastale € 650,00.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e la rimessione in pristino e precisamente:

- lavori per la riconfigurazione dell'u.i. come da planimetria catastale (vedasi computo metrico estimativo) € 5.000,00
- Regolarizzazione delle difformità catastali (DOCFA) - € 700,00
- Redazione A.P.E. € 200,00

TOTALE COMPLESSIVO € 5.900,00

sono stati detratti dal valore di stima.

In ogni caso, per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali anche se non evidenziate, l'aggiudicatario/assegnatario 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, essendosi tenuto conto degli stessi così come dettagliati nei paragrafi in relazione.

È stato, inoltre, verificato dall'esperta che **l'immobile non è provvisto di certificato di prestazione energetica (APE)**; per la sua redazione, da effettuarsi da parte di un tecnico certificatore abilitato, l'onere di dotare l'immobile del predetto certificato, ove sussista, sarà a totale carico dell'aggiudicatario/assegnatario; il costo per il suo rilascio calcolato in €.200,00 è stato detratto dal valore di stima.

* * * * *

Il tutto come meglio descritto nelle relazioni dell'esperta stimatrice in atti, a firma dell'**Arch. Alessia Falzone**, alle quali espressamente si rinvia e che si danno per conosciute al momento della presentazione dell'offerta; le stesse sono consultabili anche sul sito www.astegiudiziarie.it, e sui portali collegati al [servizio Aste.click](#) del gruppo Edicom.

Si rappresenta, inoltre che nell'ordinanza di vendita il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che sia attivato un servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE" "per l'invio di minimo mille SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita.

VISITA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto professionista delegato Avvocato *Laura Galasso* è stato nominato, altresì, **Custode Giudiziario** dell'immobile oggetto della presente vendita con **Decreto del Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dr. Modica Gigi Omar, del 7/8 agosto 2025**; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita ai recapiti sopra indicati. Le richieste di visita dell'immobile 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 visite all'immobile 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

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 **alle ore 10.00 del giorno 22 luglio 2026** presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in **Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2/q**, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it.

La vendita si effettuerà in numero 2 Lotti, denominati **Lotto Uno** e **Lotto Due**; i prezzi base, pari a quelli di stima, sono stabiliti in:

- €. **22.000,00** per il **Lotto Uno**

- €. **50.000,00** per il **Lotto Due**.

Si precisa che, ricorrendo i presupposti di cui al comma 3 dell'art. 572 c.p.c., potrà essere accettata un'offerta inferiore ai prezzi base, come sopra stabiliti per ciascun lotto, purché la stessa non sia inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra indicato e pertanto **l'offerta minima efficace non potrà essere inferiore a:**

- €. **16.500,00** per il **Lotto Uno**

- €. **37.500,00** per il **Lotto Due**.

* * * * *

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.

L'immobile ai sensi dell'art. 586 c.p.c. sarà venduto libero 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.

Anche nel caso in cui l'immobile aggiudicato sia ancora occupato, sarà consegnato libero da persone e cose a cura e spese della custodia, salvo espresso esonero del custode dalla liberazione da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

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

MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno, tranne il debitore (e fatti salvi i divieti di cui all'art. 1471 c.c.), è ammesso a offrire per l'acquisto del bene pignorato, 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 i locali dell'Associazione di cui è parte il professionista delegato, siti in Palermo, Via Ruggero Settimo n.55, nei giorni di Lunedì e Mercoledì dalle ore 11.00 alle ore 12.30, **esclusivamente** previo appuntamento da concordarsi telefonicamente e/o da richiedersi via e-mail all'indirizzo: info@dagape.it, ed **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 21 luglio 2026, giorno antecedente a quello della celebrazione della vendita.** In particolare, il giorno 21 luglio 2026 si riceveranno le offerte dalle ore 10.00 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 bene per cui è stata fatta l'offerta, né altro – deve essere apposta sulla busta.

OFFERTA TELEMATICA

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 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;**
- 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: *“ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 38/2024 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO”* intrattenuto c/o Banca Unicredit S.p.A. – Palermo Via Ruggero Settimo, 26, il cui **IBAN** è il seguente:

IT56T0200804642000107406518

con **causale** *“ESEC. IMM. N. 38/2024 TRIBUNALE DI PALERMO Cauzione Lotto Uno o Lotto Due”* 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, Edicom Finance, tramite:

- Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 > sede di Venezia-Mestre: tel. 0415369911 / fax 0415361923 - sede di Palermo: tel. 0917308290 / fax 0916261372;

- e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it ;

- chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.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)

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 i locali dell'Associazione di cui è parte il professionista delegato, siti in Palermo, Via Ruggero Settimo n.55, 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 “*ESEC. IMM. N. 38/2024 TRIBUNALE DI PALERMO Cauzione Lotto Uno o Lotto Due*”, 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 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 "*ESEC. IMM. N. 38/2024 TRIBUNALE DI PALERMO - SALDO PREZZO Lotto Uno o Lotto Due*", 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 "*ESEC. IMM. N. 38/2024 TRIBUNALE DI PALERMO Lotto Uno o Lotto Due – 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, sui portali collegati al [servizio Aste.click](http://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

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

Le offerte saranno esaminate il giorno 22 luglio 2026 alle ore 10:00 presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in **Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2/q**, 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 di:

- **€1.000,00** per il **Lotto Uno**;

- **€1.500,00** per il **Lotto Due**.

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

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive. Trattandosi di procedura relativa a **Credito Fondiario**, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla Banca creditrice le somme a essa dovute ai sensi della vigente normativa sul credito fondiario **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, 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 "ESEC. IMM. N. 38/2024 TRIBUNALE DI PALERMO -SALDO PREZZO - con l'indicazione del numero di lotto aggiudicato", 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 (anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto 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 dai professionisti delegati, 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.

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

Si avverte che, entro il termine per il versamento del saldo prezzo, **l'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, dovrà consegnare in forma scritta al delegato la "dichiarazione antiriciclaggio" di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c.,** secondo il modello standard in uso presso il Tribunale.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese entro il termine stabilito, e/o di mancata consegna al delegato della "dichiarazione antiriciclaggio" (art. 585 ultimo comma c.p.c.), 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

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 alle modalità e 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 per tutti gli altri aspetti (urbanistici, catastali, etc..) al fine di 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. 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 e sui portali collegati al servizio Aste.click del gruppo Edicom. Si rappresenta, inoltre che nell'ordinanza di vendita il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che sia attivato un servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE" "per l'invio di minimo mille SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita.

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 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. di cell. 389-6777421 il Lunedì e Mercoledì dalle ore 11.00 alle ore 12.30.

Palermo, 13 maggio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Galasso