

AVVOCATO DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

TRIBUNALE DI PALERMO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA

A PARTECIPAZIONE MISTA

Procedura esecutiva n. 681/1992 R.G.E.I. – Reg. Del. n. 268/2023

L'Avv. Davide Garretto, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita e succ., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Palermo resa addì 11 dicembre 2023, nonché nominato custode con provvedimento reso in pari data,

VISTO

l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. dell'11 dicembre 2023; la perizia del Consulente Tecnico del Giudice dell'Esecuzione; l'ordinanza del 26 novembre 2025 con cui è stata disposta la prosecuzione delle operazioni di vendita delegate sulla base della suddetta relazione di aggiornamento della stima e del provvedimento di rimodulazione dell'ordinanza di delega dell'11 dicembre 2023; il provvedimento reso addì 8 aprile 2026 con cui il Giudice dell'esecuzione ha disposto la prosecuzione delle attività di vendita delegate nei termini di cui alla richiamata ordinanza del 26 novembre 2025; la nomina quale gestore della vendita telematica della società EDICOM, che opererà con il proprio portale; gli artt. 569 e ss e l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **12 novembre 2026 alle ore 09:30** in Palermo presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.), sita in Palermo Via Generale Arimondi Giuseppe n. 2q, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it avrà luogo la **vendita**

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

telematica senza incanto con eventuale gara in modalità sincrona mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, tramite gestore delle vendite telematiche società **EDICOM S.p.A.** del seguente immobile, e precisamente:

LOTTO UNICO piena proprietà di una villa multipiano sita nel Comune di Casteldaccia, via Nutricato n. 49, censita al Comune di Casteldaccia al C.F. al foglio 1, particella 133 subalterni 1 e 2 e corte esclusiva di pertinenza ovvero ente urbano censito al C.T. dello stesso Comune al foglio 1, particella 133 e piscina scoperta, con accesso dalla via Nutricato n. 49 attraverso un cancello carrabile, costituita da due livelli sottostrada (S1 ed S2), piano terra, piano primo e piano secondo (mansarda), si composta: al piano terra si trova la zona giorno, con ingresso, cucina, salone, studio, wc e terrazzo vista mare, al piano primo si trova la zona notte, con quattro camere da letto e due bagni, al piano secondo si trova una mansarda adibita a locale tecnico, al piano S1, primo sottostrada si trova un appartamento con cucina, due camere, due wc, salone e veranda coperta, al piano S2 si trova un portico con una piscina scoperta, il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 593,50; il fabbricato è sì distinto in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 1, particella 133, subalterno 1, cat. A/7, classe 7, consistenza 13,5 vani, superficie catastale 362 mq, escluse aree scoperte 343 mq, rendita €. 1.673,32, indirizzo Via Nutricato s.n.c. piano T. - 1° - 2° - S2, .al foglio 1, particella 133, subalterno 2, cat. A/7, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 143 mq, escluse aree scoperte 133 mq, rendita €. 677,85, indirizzo Via Nutricato s.n.c.

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

piano S1; la corte esclusiva posta al piano S2 è censita in C.T. di detto Comune al foglio 1, particella 133, Qualità Ente Urbano, superficie are 10.01.

Il prezzo base d'asta è sì stabilito in €. 498.600,00. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad €. 373.950,00 (prezzo base detratto il 25%). In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €. 10.000,00.

Stato di possesso dell'immobile: il LOTTO UNICO è occupato dai debitori ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

Con riferimento alla vigente normativa urbanistico - edilizia e per quanto risulta dalla relazione peritale, l'Esperto stimatore rende noto quanto segue: la costruzione della villa risale ai primi anni Ottanta del Novecento (1981-83) e fu eseguita in assenza di titoli abilitativi dagli odierni debitori eseguiti su un terreno di loro proprietà sito in Casteldaccia, contrada Nutricato, di estensione pari a mq 1001, già censito al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 1, particella 133, oggi ente urbano. Successivamente è stata presentata al Comune di Casteldaccia una istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/1985, registrata al prot. 2885 del 01/04/1986. La planimetria catastale di impianto, presentata il 22/02/1988 mostra la presenza di un piano primo sottostrada, piano secondo sottostrada, piano terra, piano primo e mansarda, quindi un'unica unità edilizia censita originariamente al foglio 1, particella 133 e oggi invece solo catastalmente frazionata in due subalterni 1 e 2. Con prot. n. 9406 del 23/10/1989 viene presentata al Comune una "integrazione documentale a corredo della richiesta di condono edilizio pratica n. 281 prot. 2885 del 01/04/1986". Tale integrazione contiene il progetto dell'immobile, la relazione tecnica illustrativa, la

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

perizia giurata e la prova dell'eseguito versamento dell'oblazione. Indi, viene presentata una Istanza di Permesso di Costruire, N° 7/2010 per cambio d'uso del piano primo sottostrada in palestra ma tale pratica viene poi archiviata su istanza dello stesso richiedente. In data 11/03/2010 con prot. n. 4861 del 11/03/2010 viene presentata dall'esecutato, una Istanza di P.D.C. (Permesso di Costruire), identificata come pratica n. 29/10 ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 *“per la regolarizzazione di una piscina, dei tramezzi nel piano mansarda e della chiusura parziale del 1° piano sottostrada con relativo cambio d'uso”*. A tale istanza il Comune di Casteldaccia ha risposto con una *“Richiesta di Adempimenti prot. 13044 del 13/04/2012”*, in cui vengono indicati gli adempimenti da effettuare per ottenere il rilascio del P.D.C. Alla richiesta di adempimenti è allegato il verbale del responsabile del Settore edilizia del Comune di Casteldaccia che esprime parere favorevole sulla procedibilità della pratica, a condizione che si rispettino le prescrizioni della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di cui al provvedimento n° 4460 del 13.03.2003 e che il piano primo sottostrada sia effettivamente uguale alla planimetria depositata presso il comune di Casteldaccia. Nel 2012 viene presentato all'Agenzia delle Entrate un frazionamento della villa multipiano in due unità edilizie, con la creazione di due subalterni: il sub. 1 che identifica i piani terra, primo, secondo, e secondo sottostrada e il sub. 2 che identifica il piano primo sottostrada. Tale frazionamento è solo catastale, pertanto non ha validità edilizio urbanistica e, trattandosi di un abuso realizzato su un immobile non ancora sanato e regolarizzato, quindi di un abuso su un abuso ancora non sanato, questo frazionamento non è regolarizzabile allo stato attuale, pertanto la villa è di fatto un'unica unità edilizia, catastalmente identificata da due

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

subalterni diversi. Sulle “Procedure per la regolarizzazione Edilizio – Urbanistica dell’Immobile”, nel suo elaborato peritale l’Esperto Stimatore indica quanto segue: a) Definizione della pratica di sanatoria prot. n. 2885 del 01/04/1986: dopo diversi accessi agli atti presso l’Ufficio Condono edilizio e l’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Casteldaccia e dopo aver estratto il Certificato di Destinazione Urbanistica e avere interloquuto con i tecnici comunali, si è appurato che l’istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85, di cui al prot. n. 2885 del 01/04/1986 è procedibile, ma non ancora definita. Atteso che in data 09.05.2003 con attestazione prot. n. 93/03 il Comune di Casteldaccia ha attestato che l’immobile, ai sensi dell’art. 32 comma 3 della L.47/85 introdotto dall’art. 2 comma 44 dell’art. 2 della L. 662/96 ricade in area sottoposta a: - vincolo sismico, per il quale, secondo il disposto del comma 4 lett. a del citato art. 32, è stato prodotto al Comune stesso il certificato di idoneità statica in quanto l’immobile è stato realizzato prima dell’imposizione del vincolo; - vincolo paesaggistico, ai sensi del Decreto Legislativo 490/99 (ex L. 29/06/1939 n. 1497), per il quale è già stato prodotto al Comune il Nulla Osta condizionato della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo con prot. n. 13329/k del 30/11/2001. In data 26 giugno 2012 con prot. n. 10377, il Comune di Casteldaccia ha inviato i conteggi per il pagamento dell’oblazione. Tali conteggi vanno aggiornati ad oggi [data di confezionamento dell’elaborato peritale: 25/10/2025] con il calcolo degli interessi legali dal 2012 ad oggi. Oblazione: il costo residuo dell’oblazione di € 1.760, 35 euro con interessi legali dal 2012 ad oggi è di circa € 2.100,00; Oneri di costruzione: gli oneri di costruzione residui di € 421,90 euro con interessi legali dal 2012 ad oggi è di circa € 500,00. A tali costi

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

occorre aggiungere quelli dell'onorario di un tecnico abilitato che rediga la perizia giurata, tali costi sono forfettariamente calcolabili in € 2.500,00. In totale quindi, i costi presumibili della definizione della sanatoria si aggirano intorno a € 5.100,00. b) Definizione della pratica prot. n. 29/2010 e del frazionamento della villa in due subalterni: dopo e solo dopo aver ottenuto da parte del Comune di Casteldaccia la Concessione in Sanatoria, si potrà procedere alla definizione del Permesso di Costruire, che, stante la documentazione fornita dal Comune di Casteldaccia, sarebbe procedibile. I sopralluoghi e i rilievi metrici effettuati dall'Esperto Stimatore hanno restituito uno stato dei luoghi compatibile con i grafici progettuali dell'istanza di sanatoria e della successiva istanza di permesso di costruire n. 29/2010, a meno delle difformità già descritte, che sarebbero comunque regolarizzabili, come da dichiarazioni del Comune già espresse. Per l'ottenimento del permesso di costruire e la regolarizzazione della piscina, del piano primo sottostrada, divenuto appartamento, nonché dei tramezzi realizzati nella mansarda, nonché del frazionamento in due unità edilizie diverse, con due subalterni si dovranno rispettare gli adempimenti richiesti dal Comune di Casteldaccia. I costi per la definizione della pratica possono essere forfettariamente così calcolati: € 15.000,00 per competenze tecniche ovvero onorario professionale di un tecnico abilitato che rediga tutte i grafici e le relazioni richiesti, € 4.000,00 circa per costo di costruzione, € 3.000,00 circa per oneri di urbanizzazione, € 200,00 circa diritti di istruttoria e segreteria e valori bollati, € 200,00 circa per redazione APE (Attestato di Prestazione Energetica), € 1.000,00 circa per pratiche DOCFA di aggiornamento planimetrie catastali. In totale i costi per la definizione della pratica di PDC n. 29/2010

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

si aggirano forfettariamente intorno a € 23.400,00. A completamento di tali pratiche si dovrà procedere alla presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), i cui costi sono forfettariamente calcolabili in € 2.000,00. Infine si evidenzia che occorrerà certificare gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento presenti, con costi calcolabili su € 2.000,00. Tutti i presumibili costi relativi alle regolarizzazioni sono già stati decurtati dal valore complessivo di stima. Sulla conformità edilizia ed urbanistica e per tutte le altre informazioni tecniche e urbanistiche afferenti il lotto in vendita si rimanda espressamente alla relazione peritale depositata dall'Esperto Stimatore Arch. Antonella Armetta, documento depositato agli atti della procedura e consultabile, completo di planimetrie e fotografie, sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, e www.asteanunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click, che qui s'intende richiamato e trascritto e che costituisce parte integrante del presente avviso. Per eventuali opere abusive, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 40 L. 47/85 e 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e successive integrazioni e, dunque, potrà presentare, a proprie esclusive spese, domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla pubblicazione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita di quanto sopra descritto avverrà senza incanto, con gara in caso di più offerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in atto si trova, come descritto nell'elaborato peritale, con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultante dai titoli,

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

nonché alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015” (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it). La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. In particolare, l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall’eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo. In ordine alla dotazione dell’attestato di qualificazione e di certificazione energetica del lotto in vendita, si avverte che è, in ogni caso, a carico dell’eventuale acquirente l’onere, ove sussista, di dotare gli immobili dell’attestato di qualificazione e certificazione energetica. Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile. La presente vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e indicate nell’ordinanza di delega e successive integrazioni.

PUBBLICITA’

In ottemperanza all’ordinanza di delega e nei termini ivi previsti, la pubblicità del presente avviso, della relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

compendio pignorato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. è effettuata: a) sul Portale delle vendite pubbliche; b) sul sito internet astegiudiziarie.it e sul sito internet www.asteanunci.it (include la pubblicazione sull'APP GPS ASTE) e sui portali collegati al servizio aste.click offerti dal Gruppo Edicom S.p.A.

MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno è ammesso a presentare offerte tranne il debitore. L'offerta può essere formulata personalmente ovvero a mezzo procuratore legale (in tal caso dovrà essere allegata la procura speciale che ne giustifichi i poteri), anche a norma dell'art. 579 c.p.c. ultima comma; a tal uopo si precisa che l'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, c. 3, c.p.c., sarà considerata valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che dovrà essere consegnata al Professionista delegato in sede di gara. Non è ammessa la formulazione dell'offerta a mezzo procuratore speciale. Le offerte di acquisto sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c. Le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate **entro le ore 13:00** del giorno prima della celebrazione dell'asta e dovranno prevedere un termine, improrogabile, per il pagamento che non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (termine che, come specificato nell'ordinanza di delega, sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto). Per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché, al momento dell'apertura delle buste, la somma risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva come più innanzi indicato. L'importo della cauzione versata sarà

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri bancari. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta nelle seguenti modalità:

OFFERTE DI ACQUISTO TELEMATICHE

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 ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.garavirtuale.it. Dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”. L'offerta d'acquisto telematica ed 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. L'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale, 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, c.4, D.M. n. 32/15, a mezzo “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”. Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena 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, c.5, secondo periodo, D.M. n.32/15). L'offerta d'acquisto è

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - 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 - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - 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; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base; il termine per il versamento del saldo prezzo non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine che, come specificato nell'ordinanza di delega, sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto); l'importo versato a titolo di cauzione; la data,

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

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 o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste. 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, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 681/1992 TRIBUNALE DI PALERMO", al seguente IBAN IT27A0200804642000106965389, con causale "CAUZIONE LOTTO UNICO"; il detto bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero entro **il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita mediante bonifico con

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

identica modalità di pagamento a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata. All'offerta dovranno essere allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; b) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, 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; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. L'offerta si intende 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. 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 DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

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

OFFERTE DI ACQUISTO ANALOGICHE

Ciascun offerente, in persona o tramite proprio rappresentante, dovrà depositare presso lo studio legale Avv. Davide Garretto sito in Palermo, Via Villareale n. 59, entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente a quello fissato per l'esame delle offerte, la dichiarazione di offerta unitamente alla cauzione per come infra determinata in busta chiusa a pena di inammissibilità; all’esito della identificazione di chi materialmente provvede al deposito della busta, che può anche essere persona diversa dall’offerente,

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

all'esterno della stessa saranno annotati, a cura dell'addetta alla ricezione atti esclusivamente il nome del professionista delegato e la data fissata per la vendita. La dichiarazione di offerta in carta legale (marca da bollo da €. 16,00), dovrà contenere, a pena di inammissibilità: il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ovvero l'indicazione del lotto posto in vendita; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita; la dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con espresso avvertimento che, in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo Sezione Esecuzioni Immobiliari; se persona fisica, le generalità dell'offerente, codice fiscale, recapito telefonico, copia del documento di identità in corso di validità e della tessera del codice fiscale, 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; autodichiarazione in ordine allo stato civile e al regime patrimoniale, se coniugato (con l'indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni; 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), se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; se società o altro ente, denominazione, sede legale, partita iva, le generalità del legale rappresentante p.t., copia del documento di identità in corso di validità e della tessera del codice fiscale dello stesso, idoneo certificato attestante l'attuale vigenza della persona giuridica e i poteri di rappresentanza; l'espressa dichiarazione di aver preso integrale visione dell'ordinanza di delega, della perizia di stima, del presente avviso e di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene staggito; l'indicazione del tempo di pagamento del saldo del prezzo di acquisto dedotto l'importo della cauzione per come infra determinato che non potrà essere superiore a giorni 120 dalla data di aggiudicazione (termine che, come specificato nell'ordinanza di delega, sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto). Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, ad essa dovrà essere allegata anche copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati. All'interno della busta dovrà essere, altresì, inserito l'assegno circolare bancario e/o postale non trasferibile intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 681/1992 TRIBUNALE DI PALERMO CAUZIONE LOTTO UNICO" almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che verrà restituito in caso di mancata aggiudicazione.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N.

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

681/1992 TRIBUNALE DI PALERMO”, al seguente IBAN
IT27A0200804642000106965389, con causale “CAUZIONE LOTTO UNICO”.

Per le offerte analogiche, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale non trasferibile intestato a “ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 681/1992 TRIBUNALE DI PALERMO CAUZIONE LOTTO UNICO”.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

All’udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità analogica, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l’esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica. La partecipazione all’udienza degli offerenti con modalità telematica avrà luogo tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute -almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita- con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta. Invero, almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all’indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell’offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un sms, al recapito di telefonia mobile fornito. Si ricorda che gli avvisi di connessione e le credenziali di partecipazione saranno inviate all’indirizzo PEC indicato dal presentatore. In ogni caso, i dati personali

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad 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. La gara che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti online e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui. 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 d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, dell'istanza di assegnazione, se presente. Tra un'offerta ed una

AVVOCATO DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 180 secondi. 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.

MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte saranno esaminate il giorno della vendita **12 novembre 2026 alle ore 09:30** presso **la sala d'aste telematiche (S.A.T.) della società Edicom, sita in Palermo alla Via Generale Arimondi Giuseppe n. 2q**, ove si svolgeranno le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli artt. 576 e seguenti c.p.c., si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione. In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto. Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma **www.garavirtuale.it** a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la predetta piattaforma del gestore della vendita telematica. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita. Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c. L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; il mancato rispetto del termine di presentazione, un'offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita e il mancato deposito della cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nella misura sopra indicata, determinano l'inefficacia dell'offerta. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura. Ai sensi dell'art 572 c.p.c., **in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace**, se la stessa è pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta; se l'importo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto (1/4), il delegato potrà far luogo alla vendita qualora non ritenga seriamente possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. **In presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci**, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta che si terrà al termine delle operazioni di apertura delle buste ai sensi dell'art. 573 c.p.c. ed in tal caso le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €. 10.000,00; a tal uopo si precisa quanto segue: **in**

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta ovvero nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso, il Professionista delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Viceversa, in mancanza di presentazione di istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., il Professionista delegato dispone la vendita a favore del migliore offerente ovvero, in caso di pluralità di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; si precisa che ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; in caso di adesione alla gara, qualora il prezzo offerto all'esito della stessa sia inferiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso, il Professionista delegato non fa luogo alla vendita allorché siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e, per l'effetto, procede 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'art. 506 c.1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita; viceversa, il Professionista delegato procede alla vendita e, pertanto, all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione),

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

qualora il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso. 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. In caso di mancanza di altri offerenti, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se offline o assente in sala aste. L'offerente, che presenzierà personalmente avanti il Delegato, 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 asta.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE

Si avvisa che il tempo di pagamento del **saldo del prezzo di acquisto** dedotto l'importo della cauzione dovrà avvenire entro il termine di **centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (termine che, come specificato nell'ordinanza di delega, sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto)** tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 681/1992 TRIBUNALE DI PALERMO", al seguente IBAN IT27A0200804642000106965389, con causale "SALDO LOTTO UNICO", ovvero tramite **assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale non trasferibile** intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 681/1992 TRIBUNALE DI PALERMO SALDO LOTTO UNICO".

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

A titolo di SPESE presunte di trasferimento, entro il medesimo termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (termine che, come specificato nell'ordinanza di delega, sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 15% del prezzo di acquisto quale somma forfettariamente determinata, fatta salva una diversa quantificazione solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto richieste dall'aggiudicatario, ovvero l'eventuale conguaglio in caso di insufficienza, per le presumibili spese di trasferimento, tramite **bonifico** sul conto corrente bancario intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 681/1992 TRIBUNALE DI PALERMO", al seguente IBAN IT27A0200804642000106965389, con causale "SPESE LOTTO UNICO", ovvero tramite assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale non trasferibile intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 681/1992 TRIBUNALE DI PALERMO SPESE LOTTO UNICO".

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario del mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese entro i superiori termini, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.

Il Professionista delegato precisa che la presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega così come modificata a seguito delle circolari dei 30.06.2015, 21.09.2015, 02.12.2015 e 03.05.2016 rese dai Sigg. Giudici

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

della Sez. Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo alla luce del D.L. n. 83/15 convertito in Legge n. 132/15, del presente avviso, della perizia di stima, di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito. Inoltre, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. In applicazione dell'art. 2 comma 7 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.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente. Si fa presente, inoltre, che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad una 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

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato. Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile. La presente vendita è soggetta alla forme di pubblicità previste dalla legge e indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Professionista delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

ASSISTENZA

In ogni caso, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica 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:

- sede di Venezia - Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923;
- sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;
- e-mail: vendite telematiche@edicomsrl.it;
- chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it
- staff disponibile presso la Sala Aste Telematiche di Edicom Servizi S.p.A., sita in Palermo, Via Generale Arimondi Giuseppe n. 2q.

Palermo, 6 luglio 2026

Il Professionista delegato

Avv. Davide Garretto