

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione: *Dott.ssa Grazia Giuffrida*

Procedura di espropriazione immobiliare R.G. Es. *n.176/2021*, delegata per le operazioni di vendita, giusto provvedimento del 23.02.2025, *all'Avv. Giulia Mancuso*, con studio a Palermo, in P.zza F.sco Crispi, n. 9, indirizzo e-mail: *avv.giuliamancuso@gmail.com*

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

I esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Giulia Mancuso,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società Edicom;
- visti gli atti della procedura e l'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;

AVVISA CHE

il giorno 27/10/2026, alle ore 11:00 e ss., presso la **Sala Aste Telematiche (S.A.T.) della società Edicom,** sita a Palermo, in **Via G. Arimondi n.2/Q,** nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it,** procederà alla **vendita telematica 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 gestore delle vendite telematiche EDICOM, dei beni immobili di seguito descritti:**

LOTTO UNO

Costituito dalla piena ed intera proprietà di un immobile sito nel Comune di San Giuseppe Jato (Palermo), in Contrada Traversa, censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato, al foglio 5, particella 1182, ZC 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq.118, totale escluse aree scoperte mq.118, R.C. Euro 309,87.

L'immobile consiste in un villino unifamiliare ad una elevazione fuori terra, con sottotetto abitabile con terreno di pertinenza.

Le caratteristiche del bene risultano dalla relazione di stima redatta dal perito stimatore, nominato in seno alla procedura esecutiva, alla quale si rimanda.

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sui seguenti siti internet: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom.

In relazione al Lotto 1 il Ctu ha dichiarato quanto di seguito riportato.

“Il piano terreno consta di salone, vano scala, disimpegno, due wc, una cucina-pranzo, un ripostiglio e un vano adibito a cabina armadio (...) Il corpo scala elicoidale conduce al sottotetto che è stato reso abitabile e consta di tre vani, di cui due adibiti a camere da letto, un disimpegno, due ripostigli ed un wc (...) Al terreno descritto si accede attraverso una stradella (...). Questa nell’ultimo tratto è delimitata da un ampio cancello automatico a due ante che immette nel lotto di pertinenza dell’immobile. (...) Superato il cancello di ingresso sulla sinistra è stato realizzato un muretto di contenimento al di sopra del quale si notano alcuni ripari per attrezzi in materiale precario, un capanno in pannelli di alluminio (m.2,40xm.5,00) ed alcuni alberi di ulivo; in questa area sono allocate la fossa Imhoff e il pozzo disperdente. La superficie restante del lotto è prevalentemente pavimentata in battuto cementizio e la parte antistante il fabbricato è adibita a parcheggio (...) L’intera unità immobiliare è dotata di impianto idrico ed impianto elettrico, realizzati sotto traccia; l’approvvigionamento idrico avviene dalla condotta comunale. (...) La certificazione degli impianti idrico ed elettrico non è stata fornita. L’u.i. è dotata di impianto di riscaldamento con termocamino a legna e radiatori in alluminio a parete. Il pannello solare termico installato sulla copertura non è attivo. Sono state collocate alcune pompe di calore nel sottotetto per il raffrescamento degli ambienti. L’immobile è fornito di impianto citofonico. L’immobile non è fornito di attestato di prestazione energetica. (...) Sia all’esterno che all’interno dell’immobile si notano segni di dissesto strutturale, ascrivibili presumibilmente ad un cedimento del piano di posa, localizzati in corrispondenza dell’angolo N0. Lievi lesioni e ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni umidifere si notano in altre parti del fabbricato. Anche la porzione di lotto coperta da battuto cementizio ed i muretti di recinzione e contenimento presentano fenomeni di cedimento. Sono presenti infiltrazioni umidifere nel solaio di copertura del sottotetto in alcuni ambienti. In complesso lo stato di conservazione può definirsi mediocre, così come lo stato di manutenzione degli esterni. Lo stato di manutenzione degli interni, fatta eccezione per quanto sopra specificato, può definirsi buono. (...) Esiste difformità tra lo stato di fatto ed il progetto che andrà regolarizzata; inoltre l’immobile è privo della Certificazione di Agibilità che potrà essere conseguita solo successivamente alla regolarizzazione delle difformità distributive e alla rimozione degli interventi realizzati e non sanabili (ampliamento piano terreno, inserimento scala di accesso al sottotetto, interventi messi in atto per rendere abitabile il sottotetto). (...) La planimetria depositata in Catasto è conforme alla planimetria di progetto, fatta eccezione per l’ispessimento del muro di collegamento dei pilastri siti sulla linea mediana orizzontale, ma (...)

lo stato attuale dei luoghi è totalmente difforme per dimensione, destinazione d'uso, distribuzione dei singoli ambienti e creazione di un grande vano scala di accesso al piano sottotetto. Sono difformi anche le aperture esterne fatta eccezione per il portoncino d'ingresso (...). Successivamente alla regolarizzazione e alla restituzione in pristino, dove necessario, occorrerà presentare al Catasto la Planimetria (DOCFA) aggiornata. (...) L'unità immobiliare è stata realizzata in assenza di Titolo Autorizzativo. (...) Veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.15/2000 e autorizzazione in sanatoria per il pergolato realizzato. (...) Non risulta essere stata rilasciata Certificazione di abitabilità. (...) La particella 1182 del foglio 5 del Catasto Terreni (...) deriva dalla fusione delle particelle 1182 e 1183 (...). All'impianto meccanografico del 08.03.1988 entrambe le particelle (...) risultavano intestate alla Mensa Arcivescovile di Monreale. (...) Nel passaggio dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati questa notazione non è stata riportata. (...) Le visure del Catasto Terreni della particella 1182 e della particella 1183, sono gli unici elementi di riscontro del diritto di livello a favore di soggetto privato, essendo il concedente la Mensa Arcivescovile di Monreale, oggi IDSC (Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero).

L'arcidiocesi di Morreale, con nota Prot. n. 17/26 del 10 aprile 2026, ha attestato l'avvenuta affrancazione del bene per avvenuto versamento del canone enfiteutico gravante sul terreno con fabbricato sito a San Giuseppe seppe Jato in Contrada Traversa p .t. annotato in Catasto al fg. 5 p.lla 1182 Cat. A/7 mq. 118 e p.lla 2724 mq 270 Vigneto.

Pertanto, *“Sono a carico dell'aggiudicatario:*

- Eventuale affrancazione del lotto di terreno.*
- Demolizione interventi non sanabili e ripristino stato dei luoghi.*
- Regolarizzazione delle modifiche apportate alla distribuzione interna e alle aperture esterne mediante presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva (...) redatta da un professionista abilitato.*
- Presentazione di Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA) (...).*
- Presentazione di DOCFA per variazione planimetrica all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio.*

Tali oneri sono stati computati e sono stati detratti dal valore attribuito all'immobile”.

Allo stato attuale l'immobile è occupato. Sarà emesso ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., in esito all'aggiudicazione del bene.

Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito, in **€ 48.200,00 (euro quarantottomiladuecento/00).**

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad **€ 36.150,00 (euro trentaseimilacentocinquanta/00)** pari al prezzo base detratto del 25%.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore *ad € 1.500,00 (euro millecinquecento/00)*.

LOTTO DUE

Costituito dalla piena ed intera proprietà di un immobile sito a San Giuseppe Jato (PA), in via degli Orti n.6, Piano terra, primo e secondo, censito in Catasto al foglio MU particella 102, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 3,5, Superficie totale mq. 68, totale escluse aree scoperte mq. 65, rendita catastale € 119,30.

La costruzione consta di tre piani fuori terra, è prevalentemente realizzata in muratura portante con solai laterocementizi, il solaio di copertura ha struttura lignea con tavolato e singola falda inclinata. E' composta da un vano a piano terra di mq. 19,20. Il primo piano consta di un unico vano avente pianta rettangolare di mq 17,47, Il secondo piano consta anch'esso di un unico vano di forma rettangolare. Il terzo piano misura mq 17,96.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico ed impianto elettrico e risulta allacciata alla rete fognaria ed alla rete idrica comunali.

Le caratteristiche del bene risultano dalla relazione di stima redatta dal perito stimatore, nominato in seno alla procedura esecutiva, alla quale si rimanda.

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sui seguenti siti internet: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom.

In relazione al Lotto 2 il Ctu ha dichiarato quanto di seguito riportato.

L'unità immobiliare *“è composta da tre vani sovrapposti collegati da un corpo scala interno, un wc nel sottoscala, un wc a piano secondo e due balconi. (...) Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale. La planimetria catastale in atti è datata 06.05.1993. L'errata rappresentazione grafica comporta l'aggiornamento della planimetria (procedura Docfa). L'immobile andrà regolarizzato; la Certificazione di Agibilità potrà essere conseguita solo successivamente al completamento delle opere necessarie per la regolarizzazione dell'u.i. A tal fine occorrerà riconfigurare l'immobile nella sua consistenza originaria, per quanto attiene alla volumetria e alla partitura del prospetto, così come rappresentata nella planimetria di impianto (20.10.1939), e presentare al Comune di San Giuseppe Jato per le modifiche interne sanabili: -Richiesta di permesso di costruire in sanatoria (PDCS) (...) - SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità). (...) Sia all'esterno che all'interno dell'immobile non si notano segni di dissesto strutturale, pertanto lo stato di conservazione in relazione all'età ed alla tipologia del manufatto può definirsi normale. (...) Tra la situazione riportata nella planimetria depositata in Catasto e lo stato attuale dei luoghi esistono difformità relative al piano terra e alla configurazione della terza elevazione fuori terra. (...) Poiché*

sia lo stato di fatto attuale che quello rappresentato nell'ultima planimetria depositata in Catasto (06.05.93) sono irregolari dal punto di vista urbanistico e edilizio ed è necessario provvedere alla regolarizzazione dell'immobile, occorrerà presentare al Catasto la Planimetria (DOCFA) che rappresenti l'immobile nella configurazione assentita. (...) L'immobile (...) ha subito due interventi edilizi non assentiti. (...) Ai fini della regolarizzazione occorre riconfigurare l'immobile nella sua consistenza volumetrica originaria. (...) Soltanto per alcune modifiche interne alla costruzione è possibile la regolarizzazione. (...) La Certificazione di Agibilità potrà essere conseguita solo successivamente al completamento delle opere necessarie alla regolarizzazione dell'u.i. (...). L'immobile è sfornito dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). (...). L'immobile non è dotato di L.E. e/o C.E. (...).

Sono a carico dell'aggiudicatario:

- *Regolarizzazione delle modifiche apportate all'immobile mediante rimozione degli interventi non sanabili e richiesta di PDCS per gli interventi sanabili.*

- *Presentazione di Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA).*
- *Presentazione di DOCFA per variazione planimetrica all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale del Territorio.*
- *Tali oneri sono stati computati e sono stati detratti dal valore attribuito all'immobile.*

L'immobile è libero da persone.

Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito, in € 6.000,00 (euro seimila/00).

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad **€ 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00)**, pari al prezzo base detratto del 25%.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 600,00 (euro seicento/00).

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

1) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati). A tal riguardo, si precisa che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c., è valida solo se all'avvocato sia stata rilasciata una procura speciale notarile in data antecedente alla vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare, l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

2) Modalità di presentazione delle offerte

A) Offerta con modalità analogica (cartacea)

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, **entro le ore 13:00 del giorno 26/10/2026**, presso lo studio del Professionista delegato *Avv. Giulia Mancuso, sito a Palermo, in P.zza F.sco Crispi n.9.*

A tal fine, si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso il suddetto studio dell'Avv. Giulia Mancuso, a Palermo, in P.zza F.sco Crispi n.9, dalle ore 17:00 alle ore 19:00 dei giorni feriali di lunedì e mercoledì, con esclusione del sabato. Resta inteso che, nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 11:00 fino alle ore 13:00.

A cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, saranno annotati sulla busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, la data della presentazione della busta, il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita, la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta, in bollo da € 16,00, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà specificare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA ed identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- la descrizione, i dati catastali e il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il modo ed il tempo del pagamento del prezzo, che non potrà essere superiore a giorni 120;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo. In mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli Organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a “*ESEC. IMM. 176/2021 TRIBUNALE DI PALERMO*” pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;
- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;
- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza ed i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara;
- se si tratta di offerta presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o interdetto, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare o dell'Autorità Giudiziaria competente.

L'offerta sarà inefficace se perverrà oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso; se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita (offerta minima efficace) sopra indicato e, ancora, nel caso di cauzione non versata o versata in modo e/o entità difforme.

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

Nell'ipotesi di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno depositato presso lo studio del Professionista delegato.

B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA**GESTORE DELLA VENDITA: Società EDICOM**

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del giorno 26/10/2026**, tramite il **modulo web “offerta telematica”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore www.garavirtuale.it.

L'offerta, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12, comma 5°, del D.M. n. 32/2015, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, e s'intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Dal momento del deposito, l'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

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 d'invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone).

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

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12 n. 2 del D.M. 32/15, se l'offerente risiede fuori dallo Stato italiano ed è, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese;
- l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma.

Il bonifico deve indicare la causale “*versamento cauzione lotto n....*” (con indicazione del numero di lotto al quale si riferisce).

Ai fini della validità dell'offerta, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito dovrà avvenire 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.

La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a “*ESEC. IMM. 176 2021 TRIBUNALE DI PALERMO*”, intrattenuto presso la Banca Unicredit s.p.a. – Agenzia Palermo Campolo e recante codice iban: IT33N0200804686000107310598;

- indirizzo di posta elettronica certificata e numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti elencati nel presente avviso per l'offerta analogica, oltre la copia del bonifico eseguito a titolo di cauzione (in luogo dell'assegno), in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privi di elementi attivi.

Se l'offerta è presentata da più persone, dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine.

In ogni caso, ai fini della presentazione della offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite *call center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle 14.30 alle ore 17.00, 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: venditetelematiche@edicomsrl.it;
- chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

L'offerta sarà **inefficace** se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso; se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita previsto per ciascun lotto (offerta minima efficace) e, ancora, nel caso di cauzione non versata o versata in misura inferiore.

Per cauzione non versata si intende anche la cauzione che non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.

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, indicato all'interno dell'offerta.

4) Istanze di assegnazione

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma degli articoli 588 e 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'offerente, somma che potrebbe essere superiore anche al prezzo base fissato per l'esperimento della presente vendita). Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento

di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

5) Celebrazione della vendita

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo **il giorno 27/10/2026, alle ore 11:00 e ss.**, presso la Sala Aste della società **EDICOM**, sita a Palermo, in Via G. Arimondi n.2/Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore www.garavirtuale.it;

A) In presenza di offerte analogiche, il Professionista delegato procederà all'apertura delle buste ed all'inserimento nella piattaforma del gestore;

B) Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.garavirtuale.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata. A tal fine, gli stessi riceveranno, altresì, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Si precisa che sarà cura del Professionista delegato verificare la validità delle offerte presentate, sia telematiche che analogiche, anche per quanto attiene alla cauzione versata; la completezza della documentazione richiesta nonché procedere alla successiva abilitazione di ciascun offerente alla partecipazione alla vendita.

Coloro che hanno presentato offerta telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, accedendo al portale con le credenziali fornite dal gestore ed effettuando i rilanci attraverso lo stesso.

Coloro che hanno presentato offerta su supporto analogico parteciperanno alle operazioni di vendita, comparando, all'indirizzo indicato, dinanzi al Professionista delegato, che riporterà nel portale i rilanci rendendoli visibili ai partecipanti in modalità telematica.

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione ed a non celebrare la vendita sincrona

mista quando il creditore procedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

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

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

§§§§

In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il Professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente in Sala Aste avanti il Professionista delegato, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.

La gara, che si 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/o presenti personalmente, che siano stati ammessi alla gara sincrona mista.

Al riguardo, si precisa quanto segue.

In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.* (anche a favore di un terzo, secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.) – contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506, I comma, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma quest'ultima che potrebbe anche superare il prezzo base dell'esperimento di vendita) - ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il Delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita.

Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria

possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di *3 minuti successivi*, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 *bis* c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506, I comma, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione.

In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base del lotto stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 590 *bis* c.p.c., contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506, comma 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

§§§§§

Si avverte che nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di

vendita, ovvero, ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara, oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base, l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione.

6) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal Professionista delegato.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a **"ESEC. IMM. 176 2021 TRIBUNALE DI PALERMO"**, intrattenuto presso la Banca Unicredit s.p.a. – Agenzia Palermo Campolo e recante codice iban IT33N0200804686000107310598, con la causale **"ESEC. IMM. 176 2021 TRIBUNALE DI PALERMO versamento spese lotto n..."**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"ESEC. IMM. 176 2021 TRIBUNALE DI PALERMO - spese lotto n..."**, da consegnare al Professionista delegato.

Nel caso di bonifico bancario, il termine di versamento del saldo prezzo e delle spese si intenderà rispettato con l'accredito sul conto della procedura.

Nell'ipotesi di mancato rispetto dei 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 Delegato precisa che, solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal Delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., si fa presente che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70% -80% del valore dell'immobile, a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca, e che l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito www.abi.it. Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate

dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

7) Il Professionista delegato precisa che la presentazione dell'offerta (sia telematica che analogica/cartacea) e la partecipazione alla vendita presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega (così come eventualmente integrata e/o modificata con le disposizioni emesse con le circolari dei Giudici dell'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Palermo), dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo processuale.

8) In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica ed alla conformità degli impianti, si rimanda a quanto sul punto eventualmente riportato nella perizia a firma dell'esperto stimatore, con espressa avvertenza che resta a carico dell'aggiudicatario, a tal fine dichiaratosi edotto in seno all'offerta dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti ed avendo esplicitamente dispensato dalla relativa produzione la procedura esecutiva, l'onere di dotare l'immobile sia della certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica.

9) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, meglio e più specificatamente descritti nelle relazioni del perito in atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla 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.

11) Gli immobili saranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al Delegato per la fase di trasferimento dei beni (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative

spese generali (nella misura di legge), oneri fiscali e previdenziali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e l'imposta sul valore aggiunto, ove dovuta.

Sono, invece, a carico della procedura le spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito.

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.

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario *Avv. Giulia Mancuso*, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento (**lunedì e mercoledì, dalle ore 17:00 alle ore 19:00; cell.: 3288184874 –**) o **tramite email (avv.giuliamancuso@gmail.com – pec: avv.giuliamancuso@pec.it).**

Si precisa che eventuali richieste di visita del compendio immobiliare posto in vendita potranno essere effettuate entro il termine di 15 gg. prima della data di vendita tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), attraverso la funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE” presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.

Si precisa infine che le visite saranno consentite esclusivamente nel rispetto delle prescrizioni di cui alla circolare n. 5/2020 emessa dai Giudici della Sesta Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari - del Tribunale di Palermo in data 24/9/2020 che qui di seguito si indicano:

- la visita sarà consentita esclusivamente alla persona che ha presentato la relativa richiesta e con la partecipazione di un solo accompagnatore;
- l'interessato e l'eventuale accompagnatore dovranno rispettare rigorosamente l'orario di visita comunicato dal Custode;
- la visita dovrà svolgersi alla costante presenza del custode giudiziario o del suo delegato; inoltre ai visitatori non è consentito spostarsi autonomamente da un ambiente all'altro;
- il mancato rispetto delle suddette prescrizioni legittimerà il custode a negare l'accesso al visitatore.

13) Ove l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario, con dichiarazione da riportare a verbale di vendita, può richiederne la liberazione a cura del Custode Giudiziario, con avvertimento che, in difetto, quest'ultimo si intenderà esonerato dal provvedere alla liberazione. Si sottolinea che la richiesta di liberazione a cura della Custodia dovrà pervenire entro e non oltre la chiusura della vendita.

14) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine, copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché - unitamente alla relazione di stima, completa

di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato - sui seguenti siti internet: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom.

15) In ottemperanza a quanto disposto in seno all'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita viene comunicato ai creditori e notificato al debitore esecutato, nonché, ove sussistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile.

Palermo, 1 giugno 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Giulia Mancuso