AVV. MAURO BARRESI
VIA NOTARBARTOLO, N. 5
TEL. 091.6254131 – FAX 091.6251564
90141 PALERMO

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva R.G. n. 177/2024 R.G.Es.Imm.

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

SOGGETTA ALLA NORMATIVA DEL CREDITO FONDIARIO

III° esperimento di vendita (Lotto Unico)

Il professionista delegato avv. Mauro Barresi (c.f. BRRMRA80A03G273T – PEC mauro.barresi@legalmail.it, Fax: 091.6251564), con studio in Palermo via Notarbartolo n. 5,

- 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 Astalegale.net s.p.a. (www.spazioaste.it);
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- preso atto dei tentativi infruttuosi di precedente vendita tenutisi in data 21.05.2026 (1° tentativo) e 1.10.2026 (2° tentativo) nonché della necessità di fissare, con un ribasso del 25%, un terzo tentativo di vendita senza incanto con modalità sincrona mista del compendio pignorato;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;
- ritenuto che la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario e che è stata formulata nei termini istanza *ex* art. 41 T.U.B.;

AVVISA CHE

il giorno 4 febbraio 2027, alle ore 16:00, presso la Sala Aste della società Astalegale.net s.p.a., con sede nella via Principe di Belmonte 103/C secondo piano, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.spazioaste.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 Astalegale.net s.p.a.,** del bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO: Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Palermo, Via Cruillas, n.144, piano: T-1-2, identificato al N.C.E.U. di Palermo al Fg. 39, P.lla 397, Subalterno 9, Cat. A/4, Classe 5, vani 4.5, Rendita € 132,47

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

1) Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in ***€ 25.312,50.***

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a ***€ 18.984,38*** (prezzo base detratto il 25%).

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

2) 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.

3) 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, sulla quale non dovrà essere apposta alcuna indicazione diversa da quelle annotate dall'addetto alla ricezione, **entro le ore 13 del giorno 3 febbraio 2027,** presso lo studio del Professionista delegato Avv. Mauro Barresi, in Palermo via E Notarbartolo n. 5.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Mauro Barresi, in Palermo, via E. Notarbartolo n. 5 , dalle ore 16.30 alle ore 19.30 dei giorni feriali, con esclusione del sabato, previo contatto telefonico al numero 091/6254131. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9 fino alle ore 13, sempre previo contatto telefonico al numero 091/6254131.

A cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, saranno annotati sulla busta esclusivamente il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita e 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 e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- se l’offerente è minorenne, l’offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare (in tal caso andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all’acquisto), come nel caso di offerente interdetto, inabilitato o in amministrazione di sostegno l’offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, curatore ovvero amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica all’offerta di acquisto;
- nel caso di più soggetti offerenti potrà essere predisposta unica domanda, ma completa dei predetti dati di tutti gli offerenti e l’offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l’immobile dovrà essere intestato, precisando altresì la misura delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare (in tal caso occorre indicare il soggetto che abbia facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento);
- 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 e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione e non sarà soggetto a sospensione feriale;
- 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 aver 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 non trasferibile intestato a ***"Tribunale di Palermo – Procedura esecutiva n. 177/2024 R.G.Es. – Lotto Unico – cauzione"*** 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 ed eventuale copia autenticata da pubblico ufficiale della dichiarazione resa dal coniuge di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e 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.
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

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 nel caso di cauzione non versata o versata in modo e/o entità difforme.

L'offerta è irrevocabile e vincolante salvo i casi previsti dall'art. 571 c.p.c..

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 Astalegale.net s.p.a.

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13 del 3 febbraio 2027,** 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.spazioaste.it

L'offerta, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. n. 32/15, 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 invece allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4° D.M. n. 32/15 a mezzo della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di inammissibilità 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. 32/15 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 – ESEC. IMM. 177/2024 TRIBUNALE DI PALERMO – Lotto Unico”*.** Ai fini della validità dell’offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l’accredito 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. 177/2024 TRIBUNALE DI PALERMO”, intrattenuto presso UNICREDIT, Filiale di Palermo Ruggero Settimo e recante codice iban IT20C0200804642000107397309;***
- indirizzo di posta elettronica certificata e numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste;
- l’indicazione del termine per il versamento degli oneri accessori (diritti e spese di trasferimento) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione: termine che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall’aggiudicazione e non sarà soggetto a sospensione feriale;
- dichiarazione, effettuata in separato modulo, di avere preso visione dell’ordinanza di delega, dell’avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale.

L’offerente dovrà allegare gli stessi documenti elencati al 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 all’offerente che sottoscrive con firma digitale e presenta l’offerta. 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 con le modalità, i tempi e tramite i contatti indicati sul sito www.spazioaste.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 nel caso di cauzione non versata o versata in misura inferiore.

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

Il soggetto interessato, prima di procedere con l'inserimento dell'offerta, deve dare esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Il presentatore, compilata l'offerta e prima di concluderne l'invio, dovrà obbligatoriamente confermarla, effettuare il pagamento del bollo digitale (pari a € 16,00) richiamando il codice hash generato automaticamente e, infine, firmarla digitalmente ai sensi dell'articolo 12, c. V DM n. 32/2015. Una volta trasmessa la busta contenente l'offerta telematica, non sarà più possibile cancellarla o modificarla. Le offerte telematiche sono cifrate, così come gli eventuali documenti allegati, mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita telematica.

L'offerta è irrevocabile e vincolante salvo i casi previsti dall'art. 571 c.p.c..

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, da indicarsi 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 4 febbraio 2027, alle ore 16:00,*** presso la Sala Aste di Astalegale.net s.p.a., con sede nella via Principe di Belmonte 103/C secondo piano, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore www.spazioaste.it.

A) In presenza di offerte analogiche, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste e 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.spazioaste.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, anche per quanto attiene alla cauzione versata, sia telematiche che analogiche, la completezza della documentazione richiesta e 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 comparendo all'indirizzo indicato dinanzi al professionista delegato che riporterà nel portale i rilanci rendendoli visibili ai partecipanti con 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 può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Si 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 a 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 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. 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) - e 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 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.** 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.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore *ad* ***€ 1.000,00***.

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 e 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 dei beni 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 giorni centoventi dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), 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. A tal fine, **trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario**, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui

accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato a ***"ESEC. IMM. 177/2024 TRIBUNALE DI PALERMO"*** **intrattenuto presso** ***UNICREDIT, Filiale di Palermo Ruggero Settimo e recante codice iban IT20C0200804642000107397309,*** **con la causale** ***"Proc. Esec. Imm. n. 177/2024 RGEs.*** **versamento saldo prezzo lotto** ***unico",*** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a ***"ESEC. IMM. 177/2024 TRIBUNALE DI PALERMO – saldo prezzo lotto unico",*** da consegnare al 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. 177/2024 TRIBUNALE DI PALERMO" intrattenuto presso UNICREDIT, Filiale di Palermo Ruggero Settimo e recante codice iban IT20C0200804642000107397309,*** **con la causale "Proc. Esec. Imm.** ***n. 177/2024*** **RGEs. versamento spese lotto** ***unico"*** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a ***"Tribunale di Palermo – Procedura esecutiva n. 177/2024 R.G.Es. – Lotto Unico – spese lotto unico",*** da consegnare al professionista delegato. Le somme versate dall'aggiudicatario saranno imputate prioritariamente ad accessori e spese e solo successivamente a prezzo.

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, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario può ricorrere a un finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, fermo il rispetto del termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

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 e alla conformità agli 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) Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto, ove è stato rilevato che l'immobile presenta i seguenti titoli edilizi:

"Istanza assunta dal Comune di Palermo –Settore Edilizia e Urbanistica – Servizio Concessione ed Autorizzazioni – Polo Tecnico di Via Au- sonia al prot. n 720165 del 14/10/2011 per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità per gli immobili di antica costruzione con allegati ovvero: Perizia Giurata ai sensi dell'art.24 D.P.R. 380/91 e dell'art. 59 del regolamento edilizio della variante generale del P.R.G. del Comune di Palermo, per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità per gli immobili di antica costruzione giurata il 14/10/2011 con unite certificazioni di rispondenza di impianto elettrico, conformità impianto idrico…..…"

Come precisato dall'esperto stimatore nella propria relazione sussistono rilevanti irregolarità urbanistiche ed edilizie così descritte:

"Dal confronto emerge una generale difformità, come accennato non è raffigurato alcun piano secondo negli atti del Comune. Il secondo piano figura soltanto nella planimetria catastale con il sub 9, dopo la necessaria premessa sui luoghi è stato peraltro riscontrata una chiusura abusiva con la formazione di murature e autonoma copertura, a generare un vano soggiorno e la formazione di un piccolo vano lavanderia, quindi, un aumento di volume ma, come anticipato, non vi è evidenza di regolarità urbanistica di tale secondo piano sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Pertanto nella stima del compendio si riporteranno le somme per il ripristino dei luoghi, stante la non fruibilità del terrazzo de quo, decurtando, seppur indicativamente, le citate spese necessarie per la rimozione delle murature e delle coperture dei menzionati vani soggiorno e piccola lavanderia. - L'aumento della superficie utile e della cubatura, il cambiamento della destinazione d'uso così come la modifica del prospetto in senso lato, non possono essere sanati e richiedono il ripristino dello stato dei luoghi, mentre le modeste modifiche distributive interne degli ambienti possono essere sanate: con una CILA tardiva in applicazione dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, che prevede una sanzione amministrativa di 1.000 euro, e con l'aggiornamento della planimetria catastale con una pratica DOCFA. - Gli oneri

economici, meramente indicativi, per l'intervento di ripristino, la regolarizzazione distributiva e il nuovo accatastamento ammontano a complessivi € 7.500,00, comprendendo tale somma i lavori edili di importo pari a € 4.000,00, e quelle per le competenze tecniche di Progettazione e Direzione dei Lavori, aggiornamento catastale e sanzione amministrativa, salvo diverse disposizioni che vorrà adottare l'UTC di Palermo - Dal punto di vista urbanistico l'edificio in questione ricade nel vigente PRG del Comune di Palermo (Variante al Piano Regolatore Generale approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 21 gennaio 2004), nella zona territoriale omogenea "A". - Le zone "A" comprendono le parti del territorio con agglomerati urbani di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, suddivise in due sottozone A1 e A2. Nella prima sottozona (A1), ricadono i manufatti storici e le relative pertinenze di rilevante pregio storico ambientale, nella seconda sottozona (A2) sono ricompresi i tessuti urbani storici, inclusi edifici edificati fino al 1939, classificati come "Netto Storico." - Gli interventi consentiti in queste zone sono principalmente di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, con l'obiettivo di preservare le caratteristiche storiche e architettoniche degli edifici. - Per l'abuso palesato non sembra che sia stata emessa Ordinanza di demolizione e/o ordine di ripristino dei luoghi. Si riportano taluni stralci di carte tecniche datate e pari stralcio di PRG con individuata la costruzione". Ciò sempre facendo salve le eventuali diverse valutazioni degli uffici competenti in ordine alla integrale non regolarità o non regolarizzabilità dei beni.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del T.U. 6/6/2001, n. 380 e di cui all'art. 40, comma VI, della legge 28/2/1985, n. 47.

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati **sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché** sui siti internet www.astegiudiziarie.it, sul sito internet www.asteannunci.it (inclusa la pubblicazione sull'APP GPS ASTE) e sui portali collegati al servizio asteclick offerto dal Gruppo Edicom.

10) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, meglio e più specificatamente descritto 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.

L'immobile è occupato senza titolo opponibile.

11) Il lotto sarà trasferito libero 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 del bene (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 e 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. Mauro Barresi*, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (*tel. 091.6254131 – fax 091.6251564 – email barresi@agap.it – pec mauro.barresi@legalmail.it*).

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita - che dovranno pervenire entro il termine di 15 (quindici) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte - potranno essere effettuate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche

(http://venditepubbliche.giustizia.it), attraverso la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato indicando il numero telefonico e l'email a cui essere ricontattati.

Si precisa altresì che non verranno effettuate visite durante il mese di agosto.

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**.**

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 siti internet www.astegiudiziarie.it, sul sito internet www.asteannunci.it (inclusa la pubblicazione sull'APP GPS ASTE) e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom, nonché tramite il servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE".

15) entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, dovrà consegnare al delegato la **dichiarazione scritta di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c.**, secondo il modello standard in uso presso il Tribunale e messo a disposizione in sede di aggiudicazione.

16) Il gestore della vendita è la società Astalegale.net s.p.a. (www.spazioaste.it), il cui contatto mail per assistenza tecnica è garaimmobiliare@astalegale.net; assistenza telefonica al numero 02 800 300 21 con call center operativo dal lunedì

al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30.

17) 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.

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet Astegiudiziarie.it, sul sito internet Asteannunci.it e sul circuito Aste.click del gruppo Edicom, nonché pubblicizzato tramite il servizio di messaggistica "EUREMA ASTE". Sui predetti siti internet saranno disponibili per la consultazione: copia dell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita; dell'avviso di vendita e delle relazioni di stimadel compendio immobiliare pignorato.

Per quanto qui non previsto si rinvia alla normativa del codice di procedura civile.

Palermo lì, 8 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Mauro Barresi

Mauro
Barresi
07.10.2026
17:30:00
GMT+02:00