TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida

Procedura di espropriazione immobiliare R.G. Es. n. 4/2025, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Maria Vittoria Fadda (Delega n. 137/2026), con studio in Palermo, Via Francesco Paolo Di Blasi n. 16,

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

senza incanto

con modalità telematica sincrona mista

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il professionista delegato Avv. Maria Vittoria Fadda

- vista l'ordinanza del 14.09.2026 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 la società Edicom (www.garavirtuale.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.;
- 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 25 Febbraio 2027 alle ore 09:30, presso la Sala Aste telematiche della società Edicom, sita in Palermo, via Generale Arimondi Giuseppe, 2q, 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 (www.garavirtuale.it)**, del bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO: Appartamento per civile abitazione sito a Carini (PA), Via Rosolino Pilo n.79, piani secondo e terzo; censito all'N.C.E.U. del Comune di Carini, al foglio MU, particella 1946, sub 5 - Categoria A/2, Classe 2, Vani 3,5. Superficie Catastale Totale: mq.105. Totale escluse aree scoperte: mq. 97, R.C.€.131,95.

L'immobile è attualmente libero.

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 pari a euro **70.500,00** (euro settantamilacinquecento/00) corrispondente al prezzo di stima già decurtato del 5% in conformità all'ordinanza di delega; l'offerta minima efficace, ai sensi dell'art. 571 e 572 c.p.c., è pari ad euro **52.875,00** (euro cinquantaduemilaottocentosettantacinque/00).

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

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, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, **entro le ore 13:00 del giorno antecedente la data della vendita e quindi entro le ore 13:00 del giorno 24 Febbraio 2027**, presso lo studio del Professionista delegato in Palermo, Via Francesco Paolo Di Blasi n. 16.

Il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Maria Vittoria Fadda, in Palermo, Via Francesco Paolo Di Blasi n. 16, dalle ore alle ore 9.00 alle 12.00 e dalle 16.00 alle 18.00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9:00 fino alle ore 13:00.

Non sarà consentito l'ingresso in studio per il deposito della busta in violazione delle 3 normative sanitarie vigenti.

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 e il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita.

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;
- 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 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 aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di ogni altra informazione inerente alle modalità e

alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio, 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 "***Trib. di Palermo proc. es. n. 4/2025 R.G.Es., cauzione Lotto unico – Avv. M.V.Fadda***" per un importo 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 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 4 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 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 Servizi S.r.l. (www.garavirtuale.it)**

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita**, 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. 32/15**, 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 allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 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 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. 32/15 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 5 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 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 deve pervenire entro l'apertura delle buste). 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 "*PROC.ESEC.IMM. N. 4-2025 PELAGATTI S*", intrattenuto presso BNL e recante codice iban IT 93 D 01005 04773 000000007697;**

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

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 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 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:

- e-mail: vendite: info@garavirtuale.it
- Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it
- Attraverso il personale presente presso il Punto Informativo del Tribunale – ove presente. - Tramite lo staff presente presso la Sala Aste Telematica del Gruppo Edicom – ove presente.

Il servizio di Help Desk telefonico è attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00 ed è raggiungibile al numero di telefono 041 8622235.

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.

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 25 Febbraio 2027, alle ore 09:30**, presso la Sala Aste telematiche della società Edicom, sita in Palermo, via Generale Arimondi Giuseppe, 2q, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.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.astetelematiche.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 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 8 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 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.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.500,00 (euro millecinquecento/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 1 (un) minuto successivo, 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 alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto**), 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 sul conto corrente bancario intestato a **"*PROC.ESEC.IMM. N. 4-2025 PELAGATTI S*", intrattenuto presso BNL e recante codice iban IT 93 D 01005 04773 000000007697**, con la causale "**Proc. Esec. Imm. n. 4/2025 RG Es. versamento saldo prezzo lotto unico"**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Palermo – Procedura esecutiva n. 4-2025 R.G.Es. – 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 **"*PROC.ESEC.IMM. N. 4-2025 PELAGATTI S*", intrattenuto presso BNL e recante codice iban IT 93 D 01005 04773 000000007697**, con la causale "**Proc.**

Esec. Imm. n. 4/2025 RG Es. versamento spese lotto unico", ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Palermo – Procedura esecutiva n. 4-2025 R.G.Es. – spese lotto unico**", 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.

Si precisa che, **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 che sarà messo a disposizione dal delegato in sede di aggiudicazione.

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 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 Arch. Rosalia Marchese ove, tra l'altro, è stato rilevato quanto segue: "*L'unità immobiliare in esame ricade all'interno di una palazzina composta da 4 elevazioni fuori terra e comprendente oggi tre unità immobiliari distinte ad uso abitativo. L'edificio, le cui caratteristiche strutturali, la configurazione planimetrica e la tessitura del prospetto indicano come epoca di realizzazione i primi decenni del '900, in origine era costituito da un'unica unità immobiliare, identificata catastalmente con la particella 1946 del foglio di M.U. La planimetria d'impianto depositata in Catasto è datata 05.05.1942, anche se risulta presentata il 31.12.1939 (All.13), e rappresenta la configurazione legittima, non*

essendo a quella data ancora entrata in vigore la normativa che imponeva la obbligatorietà del rilascio della Licenza Edilizia, fino alla data di rilascio della Concessione in Sanatoria. In base alla documentazione acquisita l'edificio fu trasferito in data 06.06.2003 (All.12) nella sua consistenza e configurazione originaria ai signori Lombardo-Meloni, danti causa dell'attuale proprietaria. Costoro in data 05.07.2004 lo frazionarono in tre unità immobiliari: piano terra, piano primo, e piani secondo e terzo. Le unità di piano terra e di piano primo furono trasferite a soggetti diversi con atti del 01.02.2006 e 03.01.2005. Il signor Lombardo Gaspare, congiuntamente ai signori Turturici e Rosso, proprietari del piano terra e del piano primo, in data 09.02.2007, prot.5565, presentarono al Comune di Carini, Ripartizione VII Edilizia Privata, domanda di "Concessione in Sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 06.06.2001 n.380 (ex art.13 LN 47/85) per la esecuzione di opere". Come riportato nella Concessione in Sanatoria n.14/2007, prot.31 anno 2007, del 03.07.2007, (All.14) "le opere consistevano in frazionamento di una unità immobiliare in tre unità immobiliari destinate alla civile abitazione, con parziale trasformazione del solaio di copertura da inclinato ad orizzontale". Gli elaborati presentati in data 09.02.2007 furono integrati e sostituiti in data 18.05.2007 prot.17529 (All.15). In data 03.07.2007 fu rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n.14/2007. I grafici allegati alla domanda di sanatoria (All.15) sono conformi alla planimetria catastale presentata in data 13.06.2007. Come specificato in risposta al quesito 3, lo stato di fatto rispetto alla planimetria catastale, e di conseguenza al progetto in sanatoria, presenta alcune difformità e precisamente: Piano secondo - mancata rappresentazione del disimpegno/cucina (al cui interno è collocata la scala che conduce al piano terzo) con accesso dal vano cucina (oggi ingresso/soggiorno); - diversa collocazione dell'accesso al corpo scala di collegamento col piano terzo; - traslazione e variazione di spessore della parete divisoria tra ripostiglio e disimpegno; - mancata rappresentazione della rimozione di una porzione del muro divisorio tra ripostiglio e camera, con realizzazione di un armadio a muro; - mancata rappresentazione del wc 1 e relativo vano di accesso; - diversa consistenza del wc 2; - difformità dimensionali delle

finestre sul retroprospetto e dei vani porta del disimpegno. Piano terzo - diversa rappresentazione del corpo scala; - mancata rappresentazione della finestra; - trasformazione del locale di sgombero in cucina; - mancata rappresentazione dell'armadio a muro; - diversa collocazione e dimensionamento dell'apertura tra il locale di sgombero (oggi cucina) e terrazzo. Occorre precisare che l'ultima planimetria catastale in atti ed il progetto approvato in sanatoria contengono una difformità sostanziale rispetto allo stato dei luoghi rilevato e precisamente il dimensionamento complessivo dell'immobile in pianta. La profondità del lotto computata con le misure riportate sui grafici risulta essere di m.11,30 ca., mentre nella realtà è di m.12,80 ca. Poiché l'impianto planimetrico è conforme per tutti i piani e corrisponde al disegno riportato sul foglio di mappa è del tutto evidente che si tratta di un errore di rappresentazione grafica. Dall'incontro avuto col tecnico del Settore Edilizia Privata del Comune di Carini, in considerazione delle difformità riscontrate tra progetto, che deve ritenersi stato legittimo, e stato di fatto, e di quanto dalla sottoscritta precisato anche in merito ad alcuni evidenti errori di rappresentazione grafica, si ritiene che per la regolarizzazione dello stato di fatto sia necessario presentare una pratica di SCIA in sanatoria in sostituzione del PDCS ai sensi dell'art.36 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., recepito con l'art.16 della L.R. 27/2024.

La segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) in sanatoria è subordinata al pagamento a titolo di oblazione di un importo pari al doppio del contributo di costruzione, che per il Comune di Carini è del 14% del costo documentato delle opere realizzate in difformità, aggiornato alla data di presentazione della pratica. Il professionista incaricato dovrà produrre i grafici dello stato di fatto e quelli allegati alla Concessione in Sanatoria e una relazione asseverata attestante la doppia conformità. Sarà necessario altresì produrre il Parere di Sussistenza da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo, ai sensi dell'art.21 L64/74 e art.96 D.P.R. 380/01, essendo stati effettuati interventi sulle parti strutturali. Si dovranno allegare le certificazioni degli impianti, essendo state apportate modifiche agli impianti igienico-sanitari. La cucina al terzo piano dovrà essere dismessa, poiché l'attuale

luce libera è di ml.2,42 inferiore a ml.2,70, come stabilito dal D.M. 5 luglio 1975, e ricollocata altrove. Successivamente potrà essere ottenuta la certificazione di agibilità, mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art.24 del D.P.R.380/01. Costi della regolarizzazione. Costi stimati L'importo complessivo delle opere realizzate in difformità, presuntivamente calcolato con riferimento ai prezzi attualmente in vigore, ammonta ad €.9.000,00. Pertanto l'importo dell'oblazione sarà dato da: €.9.000,00 x 14%=€.1.260,00 Cui sono da aggiungere €.200,00 per i diritti di istruttoria ed €.51,65 per diritti di segreteria. Complessivamente avremo: €. (1.260,00+200,00+51,65) = €.1.511,65. I costi relativi alla certificazione degli impianti ed eventuali adeguamenti richiesti dall'ufficio, rimozione cucina al terzo piano, ed i compensi tecnico professionali per l'espletamento delle pratiche occorrenti e la direzione lavori (dismissioni e adeguamenti) (S.C.I.A in sanatoria, "parere di sussistenza" dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo, S.C.A.) possono essere presuntivamente determinati in € 8.000,00. ***Totale costi €.1.511,65+€.8.000,00=€.9.511,65 che si arrotondano in €.9.500,00. I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima****".*

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.

Si precisa che quanto sopra riportato è solo parte del contenuto della perizia alla cui disamina accurata si rimanda. La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet in cui viene pubblicizzata la vendita.

10) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova/trovano, meglio e più specificatamente descritto nella relazione 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) 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) Visita dell'immobile

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Maria Vittoria Fadda, contattandola tramite e-mail (m.vittoriafadda@gmail.com).

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita potranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (http://venditepubbliche.giustizia.it), attraverso la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato e le stesse potranno essere richieste non oltre dieci giorni prima dell'esperimento di vendita.

Sarà necessario rispettare la eventuale normativa emergenziale vigente alla data della visita.

13) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni.

14) 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, 05 Novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Vittoria Fadda

Firmato digitalmente da

MARIA VITTORIA FADDA

CN = MARIA VITTORIA FADDA
T = AVVOCATO
SerialNumber = TINIT-FDDMVT86D56G273L
C = IT