



TRISTANO • LI VECCHI • BUSARDÒ
AVVOCATI

Viale Lazio n. 92 - 90144 Palermo - TEL./ FAX: 091/2770328
CELL. AVV. TRISTANO: 393/9147822 - liciatristano@gmail.com - liciatristano@pecavvpa.it
CELL. AVV. LI VECCHI: 347/4267473 - livecchiclaudia@gmail.com - livecchiclaudia@pec.it
CELL. AVV. BUSARDÒ: 329/4066175 - mariagraziabusardo@gmail.com - mariagraziabusardo@pec.it

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale

Procedura di espropriazione immobiliare R.G. Es. n. 485/2023, delegata per le operazioni di vendita all'avv. Licia Tristano (Delega n. 268/2025), con studio in Palermo, viale Lazio n. 92,

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il esperimento di vendita

Il professionista delegato avv. Licia Tristano,

- 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;
- esaminati gli elaborati tecnici a firma dell'esperto stimatore arch. Carlo Giannone ed, in particolare, la perizia di stima del 24/10/2025, la relazione integrativa *sulle attuali condizioni del cespite pignorato e sull'eventuale necessità di interventi manutenzione urgenti e indifferibili* del 30/01/2026, nonché il computo metrico estimativo del 9/03/2026 (ove lo stesso ha rappresentato che, in considerazione dell'avvenuta liberazione del cespite

resagli nota dal Custode, ”*pur mantenendo il rischio che lo stato in cui versano gli ambienti della villa possa produrre nel tempo ripercussioni negative sullo stato conservativo e sulla conseguente vendibilità dell’immobile, determina tuttavia il venir meno delle condizioni di immediata urgenza connesse alla tutela della salubrità degli ambienti per gli occupanti*”);

- visto il provvedimento del 20 marzo 2026 con cui il Sig. G. Es. ha revocato l’autorizzazione all’esecuzione dei lavori urgenti resa il 9 marzo 2026, disponendo la prosecuzione delle attività di vendita;

- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

- verificato che **la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario**;

- considerato che il primo tentativo di vendita è andato deserto, non essendo stata presentata alcuna offerta né alcuna istanza di assegnazione;

- preso atto che, conseguentemente, occorre fissare una nuova vendita, applicando, ai sensi dell’art. 568 c.p.c., la riduzione del 25% al prezzo di stima del lotto unico, indicato nel precedente avviso di vendita;

AVVISA CHE

il giorno di GIOVEDÌ 19 NOVEMBRE 2026 ALLE ORE 17:00, presso la sala per le aste telematiche della società ***Astalegale.net S.p.A.***, sita in Palermo, 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 tramite il Gestore delle vendite telematiche ***Astalegale.net S.p.A.***, del seguente bene immobile pignorato:

<< **LOTTO UNICO**: piena ed intera proprietà di edificio residenziale del tipo unifamiliare ubicato nel Comune di Palermo, località Bellolampo, C.da Pizzo Capra, in via Menfi n.10,

*piani rialzato e seminterrato, censito al N.C.E.U. di Palermo al **foglio 37, particella 127, sub 3**, cat. A/7, cl.7, consistenza 13 vani, R.C. 1.342,79 €.*

Detto immobile confina a nord-ovest con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 37, part.lla 1428, a sud-ovest e a sud-est con via Menfi e, infine, a nord-est con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 50, part.lla 166.

*Il fabbricato, che sorge su un terreno di pertinenza esclusiva della superficie complessiva di circa 1.500,00 mq, è così composto: **piano rialzato** da un salotto, una zona cucina soggiorno, tre camere, due bagni di cui uno in camera, rispettivamente dotati di vasca e doccia, e disimpegno. Completa il piano un ampio terrazzo coperto accessibile da due delle tre camere. **Piano seminterrato** da un ampio ambiente principale con annessa una cucina in muratura, due camere, un servizio igienico con box doccia, un locale adibito a ripostiglio/deposito, un vano tecnico e un corridoio che disimpegna i vari ambienti. In continuità con il retroprospetto è presente una veranda di ampie dimensioni. Completano il lotto due corpi accessori isolati, collocati in prossimità dell'area retrostante a verde: un magazzino e un piccolo servizio igienico>>.*

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

1) Prezzo base – offerta minima efficace – rilancio minimo in caso di gara

- Il prezzo base, determinato ai sensi dell'articolo 568 c.p.c. e ridotto del 25% rispetto al prezzo base del precedente esperimento, viene fissato in **€ 138.438,75** (euro centotrentottomilaquattrocentotrentotto/75).

- L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 103.829,06** (euro centotremilaottocentoventinove/06) (prezzo base detratto il 25%).

- Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 5.000,00**.

2) Requisiti per la presentazione dell'offerta irrevocabile d'acquisto

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 circolare 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 di mercoledì 18 novembre 2026,

presso lo studio del Professionista delegato avv. Licia Tristano, in Palermo, viale Lazio n. 92.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'avv. Licia Tristano, in Palermo, viale Lazio n.92, dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 16:30 alle 19:00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato, **previo appuntamento da concordare telefonicamente utilizzando i recapiti indicati in epigrafe.** Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9:30 fino alle ore 13:00.

A cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, saranno annotati sulla busta:

- le generalità, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta;
- il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita;
- la data della 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, dello stato civile e, se coniugato, del regime patrimoniale, ovvero se società o altro ente, della denominazione, della sede legale, della partita IVA e l'identificazione del legale rappresentante;
- 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 saldo prezzo, che non potrà essere comunque superiore a giorni 120 – **termine non prorogabile e non 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, in tale modo, 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.

Allegati all'offerta cartacea

L'offerente dovrà allegare:

- assegno **circolare** o vaglia postale non trasferibile intestato a ***“TRIB. PALERMO PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 485/2023 RG ES.”*** 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 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.

Inefficacia dell'offerta cartacea

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;

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

Offerta presentata da più soggetti

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.

Ipotesi di mancata aggiudicazione in favore dell'offerente

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 13:00 del giorno di mercoledì 18 novembre 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.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 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 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 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 “TRIB. PALERMO PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 485/2023 RG ES.”, intrattenuto presso BANCA SELLA e recante codice IBAN:

IT 15 T 03268 04604 052553988830

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

Allegati all'offerta telematica

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti elencati nel presente avviso con riferimento all'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, attivo dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e dalle

14:00 alle 18:30 mediante i seguenti mezzi di contatto: telefono: 02 800 300 21 e-mail:

garaimmobiliare@astalegale.net

Inefficacia dell'offerta telematica

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.
- se il presentatore dell'offerta telematica non coincide con l'offerente.

S'intende per cauzione non versata anche la cauzione che non risulterà

accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.

Ipotesi di mancata aggiudicazione in favore dell'offerente telematico

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

nel giorno di GIOVEDÌ 19 NOVEMBRE 2026 ALLE ORE 17:00

presso la Sala Aste di Astalegale.net S.p.A., sita in Palermo, via Principe di Belmonte n.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 l'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 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 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 € **5.000,00**.

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 **2 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

6.A) *VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO*

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni 120 dall'aggiudicazione (**termine non prorogabile E 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 corrente della procedura esecutiva come segue:

- tramite bonifico bancario sul conto intestato a “*TRIB. PALERMO PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 485/2023 RG ES.*”, intrattenuto presso BANCA SELLA e recante codice IBAN **IT15T 03268 04604 052553988830** con la causale “*versamento saldo prezzo lotto UNICO*”,

N.B.: 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.

ovvero

- a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “*TRIB. PALERMO PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 485/2023 RG ES.* – saldo prezzo lotto unico”, da consegnare presso lo studio del professionista delegato in Palermo, Viale Lazio n. 92.

*

6. B) *VERSAMENTO DEL FONDO SPESE*

Entro il medesimo termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto (termine non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), l'aggiudicatario dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, con le seguenti modalità:

- tramite bonifico bancario sul conto intestato a “*TRIB. PALERMO PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 485/2023 RG ES.*” intrattenuto presso BANCA SELLA e recante il codice iban **IT15T 03268 04604 052553988830** con la causale “*versamento FONDO SPESE lotto unico*”,

N.B.: 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.

ovvero

- a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “*TRIB. PALERMO PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 485/2023 RG ES. – saldo prezzo lotto unico*”, da consegnare presso lo studio del professionista delegato in Palermo, viale Lazio n. 92.

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.

*

Si precisa che, quanto versato dall'aggiudicatario sarà prioritariamente imputato ad accessori e spese e solo successivamente a prezzo.

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.

6. C) CONSEGNA DELLA DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

Infine, entro il medesimo termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto (termine non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), l'aggiudicatario dovrà altresì consegnare al delegato la dichiarazione scritta di cui all'art. 585 ult. comma c.p.c. secondo il modello standard in uso presso il Tribunale 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.

*

7) Dichiarazione dell'offerente da inserire nell'offerta irrevocabile d'acquisto

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 le modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo processuale.

*

8) Attestati di qualificazione e di certificazione energetica e conformità agli impianti

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 a quanto indicato alle pagine 37 e ss. nella relazione di stima predisposta dall'esperto arch. Carlo Giannone, il quale ha rappresentato che << (...) *l'immobile, realizzato intorno agli inizi degli anni '80, è stato edificato su un terreno di circa 1500,00 mq, (...) in assenza di concessione edilizia.*

A seguito della realizzazione del corpo principale, costituito dal piano rialzato destinato a residenza e dal piano seminterrato adibito a cantina, è stata presentata, (...) una prima istanza di concessione in sanatoria al Comune di Palermo, in data 14.05.1986 con prot. n. 4055/bis, ai sensi della L.N. 47/85 e della L.R. 37/85. In relazione a tale istanza, sono stati regolarmente versati per intero gli importi, autodeterminati e dovuti, sia a titolo di oblazione che a titolo di oneri concessori.

Successivamente, tra la fine degli anni '80 e gli inizi degli anni '90, sono stati eseguiti degli ampliamenti al corpo principale costituiti principalmente da una zona adibita a cucina e da una veranda coperta al piano seminterrato, nonché dalla costruzione di un

corpo accessorio isolato all'interno del terreno di pertinenza, nella zona a verde. Per tali ampliamenti abusivi è stata presentata una ulteriore istanza di concessione in sanatoria ai sensi dell'art.39 della L.N. 724/94, assunta a prot.n. 5605/S del 10.05.1995, (...). Anche in questo caso furono regolarmente versate per intero le somme, autodeterminate e dovute, sia a titolo di oblazione che a titolo di oneri concessori.

Entrambe i procedimenti, riuniti e facenti capo ad un unico immobile, non risultano ad oggi definiti e, pertanto, la costruzione non ha ancora conseguito il relativo rilascio del titolo edilizio abilitativo necessario alla sua regolarizzazione edilizio-urbanistica.

Dallo studio della documentazione reperita presso gli Uffici Comunali (v. allegato n.8 – Documentazione istanza sanatoria) e allegata ai procedimenti di sanatoria, è emerso che, allo stato attuale, per definire con celerità l'iter istruttorio relativo, è necessario presentare perizia giurata, ai sensi dell'art.28 della L.R. 16/2016, a firma di un tecnico abilitato corredata dal pagamento dei diritti di segreteria o istruttoria pari a 170,00€. Il costo complessivo di detta operazione può, quindi, essere complessivamente stimato in circa € 1.200,00 (milleduecento/00).

Tuttavia, dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione e negli elaborati grafici di progetto allegati alla istanza di sanatoria, sono emerse significative difformità edilizie (...) che, di seguito, si riportano.

- Una diversa distribuzione degli spazi interni che ha coinvolto entrambi i piani del fabbricato. Relativamente al piano seminterrato, l'ampio vano adibito a cantina è stato suddiviso in tre ambienti, di cui quello centrale ospita la scala a chiocciola di collegamento con il piano superiore; è stato, inoltre, creato un corridoio di distribuzione ed è stato ampliato il bagno a discapito dell'iniziale ripostiglio. Al piano rialzato, invece, è stato eliminato il corridoio che originariamente disimpegnava i vari ambienti che, di conseguenza, hanno modificato i loro relativi accessi; l'iniziale salone doppio è stato

frazionato per ricavare un nuovo disimpegno, una camera aggiuntiva e una diversa articolazione del salotto e della zona soggiorno-cucina;

- collocazione ex novo di una scala interna a chiocciola, con struttura autoportante, destinata al collegamento fra i due livelli del fabbricato;

- variazione dei prospetti, con particolare riferimento ai due prospetti esposti rispettivamente a sud-est e sud-ovest. In particolare, al piano rialzato, la zona verandata preesistente è stata annessa al piano con conseguente demolizione del tompagno esterno ed ampliamento della superficie residenziale utile e dei relativi ambienti interni;

- dismissione della zona verandata al piano seminterrato afferente al prospetto sud-est, con conseguente ridefinizione dell'accesso al piano rialzato dell'unità unifamiliare e demolizione della rampa di scale che dal piano seminterrato conduceva al piano superiore;

- realizzazione ex novo di una veranda sul prospetto posteriore, esposto a nord-est.

(...) Ai fini della definizione dell'iter amministrativo finalizzato alla regolarizzazione edilizio-urbanistico del fabbricato, si rende necessario procedere all'eliminazione delle difformità segnalate, e, conseguentemente, al:

- Ripristino della configurazione progettuale rappresentata nelle planimetrie allegate alla pratica di sanatoria, da attuarsi mediante la demolizione delle opere eseguite in difformità (quali ampliamenti, verande e modifiche prospettiche), la ricostruzione delle partizioni interne secondo la distribuzione originariamente prevista, il ripristino dei prospetti nella loro configurazione progettuale depositata al fine di riportare il fabbricato allo stato legittimabile rappresentato nella planimetria di sanatoria;

- Presentazione della perizia giurata prevista dall'art. 28 della L.R. n.16/2016, attestante la conformità dell'immobile allo stato progettuale oggetto di regolarizzazione.

(...) L'importo complessivo stimato per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile (...) risulta pari a c.a € 91.400,00 (novantunomilaquattrocento/00)>>.

I superiori costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'immobile sono già detratti dal valore di stima individuato dall'esperto arch. Carlo Giannone.

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 sui siti internet astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio *aste-click* offerto dal Gruppo Edicom.

*

10) Assenza di garanzie

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, 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) Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile risulta **libero da persone e/o cose** e nella disponibilità materiale della custodia giudiziaria.

*

12) Effetto purgativo del trasferimento coattivo e ripartizione delle spese

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.

*

13) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario avv. Licia Tristano, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite

e-mail (tel. 091-2770328 fax 091-2770328 – email liciatristano@gmail.com – pec liciatristano@pecavvpa.it)

Si precisa che eventuali richieste di visita dell'immobile 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.

*

14) Liberazione dell'immobile in caso di occupazione

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.**

*

15) Pubblicità della vendita

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega. 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 *astegiudiziarie.it* e sui portali collegati al servizio *aste-click* offerto dal Gruppo Edicom.

*

16) Notifiche e comunicazioni

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, 14 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Licia Tristano