

**GIUSEPPE SERIO**

**AVV. GIUSEPPE SERIO**

Via Houel, 5 Palermo 90135

CN = GIUSEPPE SERIO Telefax 0915089482 cell. 3356036740

C = IT Pec [giuseppe.serio@cert.avvocatiitemini.it](mailto:giuseppe.serio@cert.avvocatiitemini.it)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva immobiliare n. 159/2024 r.g., Giudice dell'esecuzione dott. Gigi Omar Modica, delegato per le operazioni di vendita all'avv. Giuseppe Serio, con studio in Palermo, Via Houel n. 5 (D.V. 42/2025),

**ASTE**  
Tribunale di Palermo  
Sez. Esecuzioni Immobiliari  
Prof. Delegato  
avv. Giuseppe Serio

**promossa**

da



**contro**

**XXXXX XXXXXXXX**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**Primo Esperimento di Vendita**

Il professionista delegato, avv. Giuseppe Serio,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 7 marzo 2025, con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c., nonché il D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;
- esaminata la relazione di stima predisposta dall'arch. Pietro Riolo, nonché il certificato ipotecario;
- vista l'ordinanza di nomina della società **EDICOM** ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)) quale gestore della vendita telematica;
- considerato che la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario,

**AVVISA**

che il giorno **23 MAGGIO 2025, ore 09:30**, presso la sala aste di Edicom Finance S.r.l., sita in Palermo, Via Gen. G. Arimondi n. 2/q nonché telematicamente tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), 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 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, avrà luogo la

### VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA



del seguente immobile pignorato: **LOTTO UNICO**: Piena proprietà di unità immobiliare destinata ad ufficio/studio professionale - con difformità distributive interne da regolarizzare - sita in Palermo, via Emerico Amari n. 162, primo piano, scala U, interno 3, censita al foglio di mappa 123 p.lla 11 sub. 30, z.c. 3, cat. A/10, cl. 4, consistenza 8,5 vani, sup. catastale totale 227 mq, rendita € 2.831,47 del N.C.E.U., composta da doppio ingresso, sette vani, corridoio di disimpegno e due servizi igienici con anti wc, oltre balcone angolare sulla via E. Amari;



1) Il prezzo base del **Lotto Unico**, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., in conformità alla valutazione dell'esperto stimatore e ridotto nella misura del 5% per l'assenza della garanzia per vizi, è stabilito in € **480.000,00**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad € **360.000,00 (prezzo base decurtato del 25%)**,



2) 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 di stima 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 legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione dei terzi, ove esistenti. 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. Di conseguenza, l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di im-

pianti alle leggi vigenti - non considerati anche se occulti e, comunque, non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

L'immobile, salvo espressa indicazione dell'aggiudicatario, sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento secondo quanto

disposto dall'art. 586 c.p.c. Sarà posto a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 2, VII comma, D.M. n. 227/2015, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal

Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione) e le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto se dovuta, imposte ipotecarie e catastali).

In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.es. in misura diversa da quella prevista nel periodo precedente. E pure a carico dell'aggiudicatario l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile sia dell'attestato di prestazione energetica che della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, dispensando espressamente la procedura esecutiva dal produrre gli stessi. Le

spese necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono, invece, a carico della procedura.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà

esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che l'attestato di prestazione

energetica.

energetica.

energetica.

energetica.

energetica.

ne energetica, assumendosi direttamente tali incombenze.

3) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dei beni pignorati, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura notarile anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.; gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare solo ove agli stessi sia rilasciata procura notarile in data antecedente la vendita, da consegnare al delegato in sede di gara: non è ammessa altra forma di rappresentanza.

4) L'offerente dovrà prestare una cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

5) L'offerta di acquisto, **irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, unitamente alla cauzione, versata secondo le modalità indicate per le offerte analogiche o telematiche di seguito descritte, dovrà essere depositata o trasmessa, a pena d'inefficacia, entro **le ore 13:00 del giorno 22 MAGGIO 2025**.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

##### **A) OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA (CARTACEA)**

L'offerta di acquisto analogica, **irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, dovrà essere effettuata in carta legale e specificare, se persona fisica, nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, autodichiarazione in ordine allo stato civile dell'offerente e al regime patrimoniale, se coniugato (con indicazione dei corrispondenti dati del coniuge nel caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni), allegando copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale (sia dell'offerente che del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni).

L'offerta presentata da società o da altro ente dovrà specificare la relativa denominazione, sede legale, partita IVA e codice fiscale, le generalità del legale rappresentante, allegando copia del documento di identità in corso di validità, codice fiscale dello stesso e certificato del Registro delle Imprese aggiornato

dal quale risulta l'attuale vigenza della società o dell'ente, con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale.

L'offerta presentata da minorente dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia autentica. In ipotesi di offerta presentata a mezzo di avvocato dovrà, inoltre, essere allegata la procura speciale notarile che ne giustifichi i poteri, rilasciata in data antecedente alla vendita, da consegnare al professionista delegato in sede di asta, nonché copia di valido documento di identità del procuratore e documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati.

L'offerta dovrà, altresì, contenere:

A) dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con espresso avvertimento che, in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria del Tribunale di Palermo ovvero presso lo studio del professionista delegato;

B) la descrizione, con i dati catastali, e il numero del lotto dell'immobile per il quale la stessa è proposta;

C) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, **a pena di inefficacia dell'offerta**, di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra determinato in € **480.000,00**;

D) l'impegno a corrispondere entro il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione il saldo del prezzo di aggiudicazione, i diritti e le spese di trasferimento dedotta la cauzione;

E) la dichiarazione di avere preso visione dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, del presente avviso di vendita, nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che l'attestato di

prestazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze;

F) l'indicazione, qualora si intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa), nonché ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**L'offerta di acquisto analogica dovrà essere depositata, a pena di inefficacia, in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, in Palermo, Via Houel 5 , entro le ore 13:00 del giorno 22 MAGGIO 2025;**

all'esterno della busta saranno annotate, a cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, le generalità - previa identificazione con esibizione di valido documento di identità - di chi materialmente provvede al deposito (anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, nonché la data della vendita, nessun'altra indicazione dovrà esser apposta sulla busta. L'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione di importo **non inferiore al 10% del prezzo proposto**, da prestarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palermo- Procedura esecutiva n. 159/2024 R.G.Es. Sez. Es.- Lotto Unico", con indicazione del nome del professionista delegato; **sia l'offerta che l'assegno dovranno essere inseriti a cura dell'offerente all'interno della busta, che sarà custodita in deposito presso lo studio del professionista delegato. Il mancato versamento della cauzione, nella misura e nelle forme stabilite, determinerà l'inefficacia dell'offerta.**

#### **B) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

**GESTORE DELLA VENDITA: Edicom ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it))**

L'offerta telematica deve essere conforme a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. D.M. n. 32/2015 e presentata tramite il modulo web "*offerta telematica*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata per partecipare ad un determinato esperimento di vendita e a cui è possibi-

le accedere dalla scheda del lotto in vendita sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

L'offerta deve essere sottoscritta con **firma digitale** ai sensi dell'art. 12, comma V, D.M. n. 32/2015, unitamente ai documenti allegati, e 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si 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. Non è allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12 comma IV D.M. 32/2015, a mezzo "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

Dal momento del deposito l'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.e. Non è, allo stato, ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12, IV comma, D.M. n. 32/2015 a mezzo "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

**Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (ovvero con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone).**

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

- i dati identificati dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, denominazione) con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA.

Ai sensi dell'art. 12, n. 2, D.M. n. 32/2015, se l'offerente risiede fuori dallo Stato italiano e, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale

rilasciato dal Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno, il numero di ruolo della stessa, il numero del lotto e la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del referente della procedura nonché la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito per la vendita;

- l'impegno a corrispondere entro il termine massimo di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione il saldo del prezzo di aggiudicazione, i diritti e le spese di trasferimento dedotta la cauzione;

- si precisa che entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario a pena di decadenza dell'aggiudicazione, dovrà consegnare al delegato la dichiarazione scritta di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (*dichiarazione antiriciclaggio*);

- l'entità della cauzione versata, che deve essere pari almeno al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. La cauzione dovrà essere versata a mezzo **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a "*Es. Imm. n. 159/2024 r.g. Tribunale di Palermo*", intrattenuto presso Unicredit S.p.A., **IBAN IT 66**

**H 02008 04642 000107308086, con 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 e, in ogni caso, deve risultare accreditato sul conto corrente intestato alla pro-**

**cedura al momento dell'apertura della busta:**

- la dichiarazione di avere preso visione dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, del presente avviso di vendita, nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che l'attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze;

- l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste, nonché del numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste dalla legge.

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti previsti per la presentazione dell'offerta in modalità analogica, oltre la copia del bonifico eseguito a titolo di cauzione, in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privo 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 può essere allegata anche in copia per immagine.

E' previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite **contact center** dedicato al numero di telefono **041/8622235**.

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso (**22 maggio 2025, ore 13:00**), se il prezzo offerto è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base stabilito per la vendita e nel caso di cauzione versata in misura inferiore o non versata: **per cauzione non versata si intende**

**anche quella che non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.**

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

### **C) MODALITA' DELLA VENDITA**

1) 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 artt. 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.

2) Il giorno **23 MAGGIO 2025, alle ore 09:30**, presso la sala aste di Edicom Finance S.r.l., sita in Palermo, Via Gen. G. Arimondi n. 2/q, nonché in via telematica tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), avrà luogo la vendita tele-matica. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita invierà a mezzo pec e a mezzo sms a coloro che hanno presentato offerta telematica l'invito a connettersi al portale a mezzo delle credenziali ricevute alla pec indicata dall'offerente. 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.

In presenza di offerte analogiche depositate presso lo studio del professionista delegato, lo stesso procederà all'apertura delle buste e all'inserimento nella piattaforma del gestore: coloro che hanno presentato offerta su supporto analogico parteciperanno alle operazioni di vendita comparando all'indirizzo indicato dinanzi al professionista delegato, che riporterà nel portale i rilanci rendendoli visibili ai partecipanti in modalità telematica. Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso si fa riferimento a quanto previsto nel D.M. n. 32/2015.

Il professionista delegato nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del II comma dell'art. 571 c.p.c., procedendo alla successiva abilitazione di ciascun offerente alla partecipazione alla vendita.

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 con-

senso 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 evidenzia che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, ai sensi 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.

3) In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, se essa è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base dell'immobile indicato nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita 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 dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo a norma dell'art. 590 *bis* c.p.c.). Nel caso invece in cui sono state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita ma si procederà all'assegnazione.

4) In presenza di pluralità di offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con la modalità sincrona mista, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.: in caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € **15.000,00**. Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di

verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il professionista delegato avrà inserito nel portale del gestore della vendita telematica i dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **180 secondi** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. Il professionista delegato provvederà ad inserire nel portale del gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al III comma dell'art. 20 del D.M. n. 32/2015. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (**180 secondi**) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario.

5) Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il professionista 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 più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini della individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile 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.

Se, invece, sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata, nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile indicato nel presente avviso di vendita, il professionista delegato non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione del bene, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito 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 e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita.

6) Per converso, procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione) quando il prezzo offerto all'esito della gara ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

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.

7) In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario immediatamente dopo la conclusione delle operazioni di vendita; le cauzioni versate a mezzo di bonifico bancario saranno restituite al netto delle commissioni bancarie entro il termine massimo di **dieci giorni** dalla conclusione delle operazioni di vendita.

#### **D) ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare entro **centoventi giorni** dall'aggiudicazione il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, provvedere entro il termine indicato nell'offerta, che in ogni caso non potrà essere superiore a **centoventi giorni** dall'aggiudicazione, e con le stesse modalità, al versamento delle spese accessorie presuntivamente determinate nella misura del **15%** del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che verrà comunicata dal professionista delegato presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, tenuto conto anche dell'eventuale versamento di quanto dovuto a titolo di I.V.A.

Si 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 si ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, si 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 co-municatagli 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.**

I versamenti dovuti in caso di aggiudicazione dovranno essere effettuati a mez-

zo di **distinti bonifici bancari** sul conto corrente intestato a “*Es. Imm. n. 159/2024 r.g. Trib. Palermo*” con IBAN **IT 66 H 02008 04642 000107308086**, con causale, rispettivamente, “*saldo prezzo*” e “*spese accessorie*” ed indicazione del numero di lotto, ovvero mediante **distinti assegni circolari non trasferibili** intestati a “*Tribunale di Palermo Sez. Es. Imm. - proc. n. 159/2024 r.g. - Lotto Unico*”, con indicazione del nome del professionista delegato.

**Nel caso di bonifico bancario il termine di pagamento si intenderà rispettato con l'accredito sul conto della procedura. I termini per il versamento del saldo prezzo e delle spese sono perentori e non prorogabili e non sono soggetti alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto.**

In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese accessorie entro il termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno *ex art. 587 c.p.c.* 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.

\* \* \* \* \*

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia si rimanda alla relazione di stima in atti, il cui contenuto deve intendersi integralmente riportato e trascritto nel presente avviso di vendita. Si evidenzia in proposito che, per quanto risulta dalla anzidetta relazione, è emerso che:

*“ ... L'unità in esame ubicata al 1° piano sopra l'amezzato, sebbene allo stato sia stata adibita ad abitazione ha in realtà una destinazione funzionale ad ufficio (cat. A/10) e come tale utilizzabile anche ad uso studio professionale e/o coworking ... In merito alla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato – alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso lo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo, giusta istanza di accesso agli atti prot. n. 331213 e prot. n. 1108651 del 24/09/2024 – si rappresenta quanto segue:*

*Agli atti degli Uffici è stata rinvenuta esclusivamente la seguente documentazione: - Attestazione rilasciata dall'Ufficio tecnico dei LL.PP. del Municipio di Palermo prot. 2586 del 16/10/1951 in cui si certifica “che in data 10/11/1939 venne rilasciata al sig. Biondo Salvatore, licenza edile n. 648 per le opere di costruzione, in via Emerico Amari di un fabbricato per il circolo Littorio ed appartamenti di civile abitazione, costituito da un piano cantina con ricovero antiaereo, un piano terreno, un piano ammezzato e sette piani elevati di cui uno rientrato”.*

*Licenza d'uso della costruzione in cemento armato rilasciata il 15/03/1952 dalla Prefettura di Palermo;*

*Richiesta di rilascio certificato di abitabilità prot. 1999 del 18/03/1952 - Ufficio d'igiene Comune di Palermo; Rapporto tecnico prot. 3401 bis del 24/04/1952, con parere favorevole al rilascio del certificato di abitabilità, da parte dell'Ufficio LL.PP. e sua trasmissione all'Ufficio d'igiene con nota del 26/04/1952. Non si sono invece reperiti né i grafici del progetto assentito, né il certificato di abitabilità di cui l'edificio risulta, dunque, sprovvisto. Sulla scorta della documentazione acquisita si è quindi potuto accertare che il fabbricato entro cui ricade l'immobile risulta essere stato edificato in data antecedente all'emanazione della Legge Urbanistica n.*

1150/1942 e, comunque, in forza della Licenza di costruzione n. 648 del 10/11/1939 rilasciata al sig. Salvatore Biondo, fu Eugenio sulla scorta del progetto approvato dalla C.E. comunale in data 01/08/1939.

Con specifico riferimento al bene in esame, vista l'irreperibilità dei grafici di progetto ed altresì delle planimetrie catastali di primo impianto, la sua composizione originaria è desumibile esclusivamente attraverso la descrizione riportata nel titolo di provenienza e nel rapporto tecnico per l'abitabilità del 24/04/1952.

Da quest'ultimo si evince che l'immobile era in realtà in origine costituito da due unità distinte e con accessi indipendenti, così individuate: "1° piano a destra con sala, 5 stanze, ripostiglio, ritirata e corridoi di disimpegno; 1° piano di fronte con due stanze, ripostiglio e ritirata". Si osserva, in particolare, che diversamente da quanto riportato nella descrizione di altri appartamenti dello stabile, le suddette unità di primo piano risultavano entrambe prive della cucina e, dunque, originariamente destinate ad usi non residenziali.

I due immobili, infatti, venivano censiti in catasto con i subalterni 10 (ingresso di fronte di 2,5 vani) e 11 (ingresso a dx di 6,5 vani) entrambi di categoria A/10 (uffici e studi professionali), dai quali successivamente con denuncia di variazione del 13/07/2009 per "fusione e diversa distribuzione degli spazi interni" si generava l'attuale sub 30 di complessivi 8,5 vani che manteneva la medesima categoria catastale (A/10) e come tale rimaneva destinato di fatto ad uso ufficio e concesso per anni in locazione a compagnie d'assicurazione. L'immobile, pertanto, è stato certamente interessato dai seguenti interventi edilizi successivi all'edificazione: dapprima è stato oggetto di un intervento di fusione delle due u.u.ii. originarie subb. 10-11 (da cui è derivato l'odierno sub 30) e poi in epoca

più recente – così come emerso dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del 13/07/2009 (cfr. risposta quesito 3) – veniva adibito ad “abitazione” ed eseguite ulteriori modifiche distributive interne mediante la demolizione e ricostruzione di tramezzi, il tamponamento di vani porta e la realizzazione dei due anti bagni e della cucina.

Orbene, poiché con riferimento a tali interventi non è stata rinvenuta presso gli archivi degli Uffici comunali preposti alcuna documentazione, comunicazione o pratica edilizia utile ad attestarne la legittimità sotto il profilo urbanistico-edilizio, si deve necessariamente concludere che gli stessi siano stati eseguiti in assenza di titolo abilitativo e che, dunque, vadano ove possibile regolarizzati ai sensi della normativa edilizia vigente. A tale scopo, ad avviso dello scrivente, occorrerà provvedere preliminarmente al ripristino della destinazione d'uso dell'immobile mediante la dismissione della cucina - la cui presenza non è compatibile con la categoria funzionale ad “ufficio” cui il bene è destinato - e successivamente alla regolarizzazione delle difformità interne realizzate (fusione delle due unità originarie e modifiche distributive).

Queste, rientrando nella fattispecie delle opere di “manutenzione straordinaria” di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/2001, si ritengono suscettibili di regolarizzazione mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii. a fronte del pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 prevista nel caso di opere già eseguite (C.I.L.A. tardiva) ed € 150,00 per diritti d'istruttoria.

Alla luce di quanto sopra esposto i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di vendita - da detrarre dal suo valore di mercato - possono essere stimati presuntivamente in complessivi

€ 3.000,00, comprensivi dei costi di smontaggio della cucina inclusa la dismissione dei relativi impianti e di quelli per la presentazione della C.I.L.A. tardiva (sanzione pecuniaria, diritti di istruttoria e compensi tecnico professionali per l'espletamento della pratica). Ad ultimazione dei suddetti adempimenti si dovrà, infine, provvedere ad atto di aggiornamento catastale del bene mediante presentazione di Docfa all'Agenzia delle Territorio, i cui costi sono già stati separatamente quantificati in risposta al quesito 3). ... Riguardo, infine, alla destinazione urbanistica della particella entro cui ricade l'unità immobiliare pignorata, dall'esame delle tavole e delle NTA della vigente Variante Generale al PRG della Città di Palermo approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 Assessorato Territorio ed Ambiente Regione Siciliana, si rileva che questa ricade in Z.T.O. A2 "Tessuti urbani storici" ed il fabbricato che vi insiste è classificato come "Netto storico" con previsione di Scheda Norma (TAV. 5011) "Edilizia non residenziale" così come definita all'art. 23 delle N.T.A. adeguate al D.Dir. 558/02 di rettifica del Dir 124/DRU/02 di approvazione.

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati che sono detratti dal valore di mercato dell'immobile: - regolarizzazione urbanistico-edilizia, con un costo pari a circa € 3.000,00 (euro tremila/00) come presuntivamente determinato in risposta al quesito n. 6; regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa € 800,00 (euro ottocento/00) come presuntivamente determinato in risposta al quesito 3; redazione dell'A.P.E. con un costo pari ad € 200,00 (euro duecento/00). ...

Relativamente agli impianti tecnologici esistenti non si sono reperite le dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza impiantistica (D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.) ... Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un edificio per civile abitazione costituito in

*Condominio. Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile c.a. € 60,00 mese, Millesimi di proprietà 42,92, Spese condominiali insolute al 30/09/2024 € 431,57, Spese straordinarie deliberate nessuna ... "*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle norme di cui agli artt. 46, V comma, d.P.R. n. 380/01 e 40, VI comma, L. n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni e richiedere, ove acquisti immobili ad uso abitativo e relative pertinenze non agendo nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, che, in deroga all'art. 44, I comma, d.P.R. n. 131/1986, la base imponibile ai fini della determinazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, IV e V comma, d.P.R. n. 131/1986, fatta salva l'applicazione dell'art. 39, I comma, lett. D), ultimo periodo, d.P.R. n. 600/1973.

Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità dei debitori, rivolgersi al Custode giudiziario, avv. **Giuseppe Serio**, con studio in Palermo, Via Houel n. 5 ([avv.giuseserio@gmail.com](mailto:avv.giuseserio@gmail.com) - tel. 091.5089482 cell. 3356036740).

La visita del bene può essere richiesta **unicamente** tramite il portale delle vendite pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) e dovrà essere avanzata entro e non oltre **10 giorni** prima della data fissata per la vendita. **Il Lotto posto in vendita é occupato.** Lo studio del professionista delegato é aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 19:00, con esclusione dei giorni festivi.

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.



La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge ed a quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega. A tal fine, estratto del presente avviso sarà pubblicato sul **Portale delle Vendite Pubbliche**. Inoltre, copia del presente avviso di vendita e della relazione di stima, completa di planimetrie e riproduzioni fotografiche del compendio posto in vendita, verrà pubblicata sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e sui portali collegati al servizio **Aste.click** offerto dal Gruppo Edicom, nonché pubblicizzato per il tramite di invio di messaggi SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile tramite il servizio di messaggistica ( SMS ) denominato "EUREMA ASTE". 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, 26 marzo 2025

*Il Professionista Delegato*  
*avv. Giuseppe Serio*

