

MARCELLA LA MANNA

Avvocato

Via della Libertà n.103 - 90143 PALERMO

Cellulare 3285633930 - Tf. E Fax 091 9765344

E-mail: marcellalamanna@libero.it - PEC: marcellalamanna@pecavvpa.it

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di espropriazione R.G.Es. n. 201/2023

Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli

Delegato Avv. Marcella La Manna (Delega n. 115/2025).

Promossa

Da PRISMA SPV (società di Capitali)

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXX + 1

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON
MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA
I ESPERIMENTO DI VENDITA**

La professionista delegata per le operazioni di vendita, Avv. Marcella La Manna, con studio in Palermo, via Della Libertà n. 103, tel. 0919765344, indirizzo e-mail: marcellalamanna@libero.it - PEC: marcellalamanna@pecavvpa.it

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 4 giugno 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 la normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c.
- visto il D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;
- vista l'ordinanza di nomina della società Astalegale.net spa quale gestore della vendita telematica;
- esaminata la perizia di stima a firma dell'Arch. Giacomo Collura depositata agli atti della procedura;
- considerato che la vendita è stata formulata nei termini istanza ex art.41 T.U.B.

AVVISA

che il giorno **18 dicembre 2025 alle ore 11** presso la sala aste di Astalegale.net spa sita in Palermo nella via Principe di Belmonte n. 103/c, nonché telematicamente tramite la piattaforma www.spazioaste.it avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

del seguente bene immobile pignorato: **-LOTTO UNICO-** piena proprietà, così descritto: Abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Villabate, Via Generale Di Gregorio n. 10, posto al piano terzo; iscritto al Catasto al foglio 3, part. 1430 sub 5, categ. A/4, classe 6, vani 3,5, R.C. Euro 180,76, superficie catastale mq 70 totali, composto da: ingresso, soggiorno/cucina, camera da letto, cameretta, wc doccia, ripostiglio e un balcone.

1) Il prezzo base del Lotto Unico, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., in conformità alla valutazione dell'esperto stimatore, che ha applicato al valore di stima una decurtazione del 5% per l'assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità, e detratti € 9.750,00 di cui € 9.000,00 a titolo di costi per regolarizzazione edilizio-urbanistica e € 570,00 a titolo di costo per regolarizzazione catastale, è stabilito in **€ 44.365,00**. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad **€ 33.273,75 (prezzo base decurtato del 25%)**.

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

Stato dell'immobile: l'immobile è attualmente locato, con contratto di locazione ad uso abitativo a valere dalla data del 19/02/2018, data antecedente la trascrizione del pignoramento, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 09/02/2018 al n. 345 serie 3T e pertanto opponibile alla procedura. Il contratto del tipo 4+4 ha scadenza in data 18/02/2026. L'appartamento è locato con canone mensile pari a € 350,00.

2) Descrizione del bene posto in vendita. 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. 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 impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - 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 10%) 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, 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 17 dicembre 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. Nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessario allegare copia del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara.

L'offerta presentata da minorenne 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.

Nel caso in cui più soggetti vogliano 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.

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) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce, 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 € **44.365,00**;

D) l'impegno a corrispondere al creditore fondiario entro il termine massimo di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione le somme ad esso dovute ai sensi della normativa sul credito fondiario, sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione e della perdita della cauzione, nonché l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo prezzo di acquisto, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, che - dedotta la cauzione e quanto versato al creditore fondiario - non potrà essere superiore a **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione;

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, avv. Marcella La Manna, in Palermo, Viale della Libertà n. 103, entro le ore 13:00 del giorno 17 dicembre 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 - né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere 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 **"Procedura esecutiva n. 201/2023"**, con indicazione del lotto e indicazione del nome del **professionista delegato**.

Sia l'offerta che l'assegno dovranno essere inseriti a cura dell'offerente all'interno della busta, unitamente alla fotocopia di un documento d'identità, 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: Astalegale.net S.p.A.

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 possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita sul portale www.spazioaste.it.

L'offerta deve essere sottoscritta con **firma digitale** ai sensi dell'art. 12, com-ma 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 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. 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, 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 identificativi 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 al creditore fondiario entro il termine massimo di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione le somme ad esso dovute ai sensi della normativa sul credito fondiario, sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione e della perdita della cauzione, nonché l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo prezzo di acquisto, dei diritti e delle spese di trasferimento, che - dedotta la cauzione e quanto versato al creditore fondiario - non potrà essere superiore a **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione;
- l'entità della cauzione versata, che deve essere pari almeno al **10%** del prezzo offerto, nonché la data, l'orario, il numero di CRO o di TNR 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 **“Procedura Esecutiva n. 201/2023”**, intrattenuto presso Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., **IBAN IT 87Y0100504773000000007668, con causale “versamento cauzione”**. **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 procedura al momento dell'apertura della busta;** in caso contrario, l'offerta verrà esclusa
- la dichiarazione di avere preso visione dell'ordinanza di vendita, della relazione 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 dell'ordine di 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 **02 80030021**.

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso (17 dicembre 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 18 dicembre, alle ore 11, presso la sala aste della società Astalegale.net S.p.A., sita in Palermo, Via Principe di Belmonte n. 103/C, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, avrà luogo la vendita telematica. 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 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 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 € **1.500,00**. 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, trattandosi di procedura soggetta alla normativa sul **credito fondiario**, l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, sarà tenuto a versare direttamente in favore del creditore fondiario entro il termine indicato nell'offerta, che in ogni caso non potrà essere superiore a **centoventi giorni** dall'aggiudicazione, la parte del saldo del prezzo di aggiudicazione nella misura dell'80% fino alla concorrenza del credito per capitale, interessi, spese e accessori: il professionista delegato inviterà la banca o il soggetto 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 entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, 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 alla procedura esecutiva.

Il restante 20% del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione e l'importo versato direttamente al creditore fondiario) dovrà essere versato entro il termine massimo di **centoventi giorni** dalla aggiudicazione sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Entro lo stesso termine l'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese e degli oneri conseguenti all'acquisto del bene, presuntivamente determinati 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 IVA. 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 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.**

I versamenti dovuti in caso di aggiudicazione dovranno essere effettuati a mezzo distinti bonifici bancari sul conto corrente intestato a "**Procedura Esecutiva n. 201/2023**" con **IBAN: IT87Y0100504773000000007668**, con causale, rispettivamente, "**saldo prezzo**" e "**spese accessorie**" ed indicazione del numero di lotto, ovvero mediante **distinti assegni circolari non trasferibili** intestati a "**Trib. Palermo Es. Imm. n. 201/2023 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 ultimo comma c.p.c., si fa presente 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 secondo il modello standard in uso presso il Tribunale e messo a disposizione dal delegato in sede di aggiudicazione.

* * * * *

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:

-
“Ai fini dell’esatta individuazione dell’immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l’ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. n. 1), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi anche se le particelle al catasto terreni non risultano allineate alle particelle al catasto fabbricati, in quanto la superficie occupata dal fabbricato alla particella 1430 del catasto fabbricati coincide con le particelle 1524 e 1527 del catasto terreni.

-
“Secondo quanto riportato nel contratto di locazione, l’immobile è dotato di A.P.E. e classificato in classe D”.

-
“La visura catastale storica mostra conformità con quanto indicato nell’atto di pignoramento. L’immobile al sub 5 deriva catastalmente dalla soppressione del sub 3 per frazionamento tra piano secondo e piano terzo (prima costituenti un’unica unit. abitativa) e diversa distribuzione interna (variazione del 21/04/2004).

Il fabbricato è stato edificato nella corrispondente particella 1524 del catasto terreni, oggi identificata come “Ente Urbano”; in realtà la superficie occupata dalla sagoma di tutto il fabbricato occupa non solo la superficie della particella 1524 (mq 52 circa) ma anche la superficie della particella 1527 (mq 30 circa).

In realtà, all’epoca di costruzione dell’edificio (1965 circa) non era obbligatorio il deposito del tipo mappale, in quanto l’immobile . stato edificato ante Legge n. 679 del 01/10/1969, che ha introdotto l’obbligo del deposito del tipo mappale relativo alla costruzione al catasto fabbricati a partire dal 04/11/1969: non era quindi inconsueto il mancato allineamento tra particella all’urbano e particella ai terreni. Questa discrepanza non è comunque ostativa alla vendita dell’immobile in quanto al catasto fabbricati l’appartamento risulta correttamente e unicamente identificato”.

--
“La planimetria catastale attuale, risalente al 21/04/2004, è difforme dallo stato attuale dei luoghi per modifiche alla distribuzione interna dei locali, per modifiche al retrospetto nonché per un ampliamento di volume sul terrazzo. Nel prosieguo saranno descritte tali difformità a livello edilizio e le eventuali modalità di sanatoria. Per la regolarizzazione catastale, essendoci variazioni nella distribuzione interna, è necessaria comunque la

*presentazione di una pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale. I costi per la regolarizzazione catastale, da detrarre al valore di stima, si possono computare in € 500,00 (eventuale IVA esclusa) per spese tecniche oltre € 70,00 per diritti catastali. Complessivamente quindi si può considerare la somma di € 570,00(eventuale IVA esclusa)”.
-*

“Censito al C.F. del Comune di Villabate al foglio 3, p.lla 1430, sub 5”.

*“L'immobile è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia del 08/10/1964, successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8 del 26/03/2004 e ultima Concessione Edilizia n. 6 del 18/02/2005. Esso risulta difforme all'ultimo titolo edilizio per ampliamento di volume sul terrazzo di prospetto, modifiche al retroprospetto e alla distribuzione dei locali; è privo di dichiarazione di agibilità o S.C.A. Le difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi sono in parte non sanabili, per cui si calcolano i costi di ripristino, e in parte sanabili tramite C.I.L.A. tardiva, con un costo di circa € 9.570,00, inclusi i costi per i ripristini, per la regolarizzazione catastale e per la presentazione della S.C.A. L'immobile è dotato di A.P.E.”
-*

“L'edificio in cui ricade l'immobile è stato edificato giusta Licenza Edilizia rilasciata in data 08.10.1964 per la realizzazione di un fabbricato a due elevazioni fuori terra. Successivamente è stata realizzata la sopraelevazione del secondo e del terzo piano (costituenti un unico appartamento), per la quale è stata presentata istanza di condono edilizio prot. n. 4246 del 29.03.1995, conclusasi con il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n. 8 del 26.03.2004. In seguito è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 6 del 18.02.2005 per il frazionamento del secondo e terzo piano in due appartamenti indipendenti, di cui quello di terzo piano di nostro interesse viene così descritto:

appartamento di civile abitazione composto da cucina, un vano, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e restante terrazzo. Rispetto a quanto riscontrato negli elaborati grafici allegati all'ultima concessione edilizia, gli attuali proprietari hanno eseguito alcune modifiche consistenti in:

- Modifiche alla distribuzione interna dei locali;*
- Modifiche al prospetto sul retro prospettante su area libera di propriet. aliena;*
- Ampliamento di volume tramite la chiusura in muratura del terrazzo per aumentare la superficie del soggiorno/cucina.*

L'immobile ricade in zona B1 di P.R.G. in cui sono ammessi gli ampliamenti; tuttavia, calcolando la cubatura già assentita, rispetto alle previsioni del P.R.G., non è possibile sanare l'ampliamento di volume e pertanto sarà necessario ripristinare il terrazzo.

Per quanto riguarda invece le modifiche alla distribuzione interna e le modifiche su prospetto su aree private, esse sono sanabili tramite la presentazione di una C.I.L.A. tardiva, previo il saldo della sanzione prevista.

Dopo la presentazione della C.I.L.A., non essendo mai stata presentata, dopo il Condono Edilizio, la richiesta di abitabilità, sarà necessario presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità, previa la verifica degli impianti presenti.

Pertanto i costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile, sono cos. computabili:

- *Costi per la rimozione delle opere abusive e i ripristini € 5.000,00*
- *Costi per C.I.L.A. tardiva (Sanzione, spese tecniche e diritti) € 2.000,00*
- *Costi per Segnalazione Certificata di Agibilit. (Certificazioni impianti presenti con eventuali adeguamenti, Spese Tecniche e Diritti) € 2.000,00 per un totale di € 9.000,00”.*
- *“Si fa presente che, nonostante si sia cercato di dare indicazioni più precise possibili, tali costi sono da considerarsi indicativi e potenzialmente soggetti a variazione, soprattutto per quanto riguarda le spese tecniche ed eventuali diritti di istruttoria che potrebbero variare”.*

“Dalle informazioni assunte e dalle ricerche effettuate, il bene pignorato NON ricade su suolo demaniale”.

-
“L'immobile pignorato fa parte di una palazzina con quattro unit. immobiliari non costituita in Condominio. Le spese relative a pulizia e luce corpo scala sono divise in parti uguali tra gli occupanti del primo, secondo e terzo piano”.

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, ipotecarie e catastali 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 del debitore, rivolgersi al Custode giudiziario, avv. **Marcella La Manna**, con studio in Palermo, Viale della Libertà n. 103 (marcellalamanna@libero.it - tel. 328 5633930). 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 attualmente abitato dal conduttore del contratto di locazione summenzionato. 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 sul sito internet astegiudiziarie.it. e sul sito internet www.asteannunci.it (include la pubblicazione sull' APP GPS ASTE) e sui portali collegati al servizio aste.click offerti dal Gruppo Edicom S.p.A. Altresì tramite il servizio "EUREMA ASTE" con l'invio di minimo mille SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita.

Si precisa che l'insufficienza delle notizie di cui all'art. 46 del T.U. n. 380/2001 e all'art. 40 della L. N. 47/1985 e s.m.i. tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della L. 47/85, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85 nel rispetto e nell'osservanza dei termini prescritti dalla legge; In ottemperanza a quanto disposto in seno all'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita viene comunicato ai creditori e notificato ai debitori esecutati, nonché, ove sussistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Palermo, 2 Ottobre 2025

Il Professionista Delegato
avv. Marcella La Manna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®