



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. 280/2024, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Licia Tristano (Delega n. 73/2026), con studio in Palermo, viale Lazio n. 92,

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

I 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 *Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.* (www.astetelematiche.it);

- visti gli atti della procedura;

- visto il provvedimento del Giudice dell'esecuzione del 16/04/2026, con cui il professionista delegato è stato onerato di provvedere all'emissione del presente avviso di vendita solo all'esito dell'esecuzione delle opere contestualmente autorizzate, di separazione tra il bene pignorato (*sub* 12) dall'unità immobiliare contigua (*sub* 64, estranea al pignoramento);

- esaminati gli elaborati tecnici a firma dell'esperto stimatore arch. Valentina Giardina ed, in particolare, la perizia di stima dell'1/08/2025, la relazione integrativa

dell'8/05/2026 (con cui è stato puntualizzato che le opere di separazione materiale sopra richiamate non sono sostitutive degli interventi di ripristino - eliminazione della porta e ricostruzione del muro di confine - rappresentati nella perizia di stima e che, pertanto, resta integralmente confermato quanto indicato alle pagine 29 e segg. della relazione peritale in ordine alle modalità di regolarizzazione delle difformità riscontrate - a cui dovrà provvedere l'acquirente - nonché ai relativi costi, già debitamente detratti dal valore di mercato dei cespiti staggiti) e l'ulteriore relazione del 29/05/2026 (con cui si è dato atto del completamento delle predette opere di separazione provvisoria);

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

- ritenuto che la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario e che è stata formulata nei termini istanza ex art. 41 T.U.B.;

AVVISA CHE

il giorno di giovedì 5 novembre 2026, alle ore 16:00, presso la Sala Aste della società Astegiudiziarie Inlinea S.p.a., sita in Palermo, via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32, **tramite gestore delle vendite telematiche Astegiudiziarie Inlinea S.p.A.**, del bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà degli immobili destinati a ufficio siti in Palermo, via Catania n. 166/A, piano ammezzato, interni 15 e 16. Il lotto è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- unità n. 1: *piena proprietà dell'immobile destinato a ufficio sito in Palermo, via Catania n. 166/A, piano ammezzato, interno 15, con accesso dal corridoio comune del piano ammezzato dell'edificio, prima porta a sinistra percorrendo la porzione di corridoio a sinistra salendo la scala, senza ascensore, munita di montascale elettrico.*

È riportato al C.F. del Comune di Palermo al **foglio 50, p.lla 721, sub 11**, cat. A/10, cl. 5, vani 3, sup. cat. tot. 89 mq, r.c. € 1.169,77.

Confinante con unità immobiliare p.lla 721 sub 12 a nord, con corridoio comune a est, con vano scala e unità immobiliare p.lla 721 sub 10 a sud, con via Catania a ovest.

L'immobile è composto da un unico grande ambiente e da un WC doccia e risulta oggi accorpato all'unità immobiliare contigua sub 12, anch'essa oggetto di pignoramento, per effetto della realizzazione di una porta nella parete di confine tra i due locali.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale ma presenta difformità rispetto alla planimetria catastale in ordine alla presenza di un'apertura di collegamento realizzata nella parete di confine con la contigua unità immobiliare sub 12 e alla diversa distribuzione interna.

- **unità n. 2:** piena proprietà dell'immobile destinato a ufficio sito in Palermo, via Catania n. 166/A, piano ammezzato, interno 16, con accesso dal corridoio comune del piano ammezzato dell'edificio, seconda porta a sinistra percorrendo la porzione di corridoio a sinistra salendo la scala, senza ascensore, munita di montascale elettrico.

È riportato al C.F. del Comune di Palermo al **foglio 50, p.lla 721 sub 12**, cat. A/10, cl. 5, vani 4,5, tot. sup. cat. 122 mq, r.c. € 1.754,66.

Confinante con unità immobiliare p.lla 721 sub 64 a nord, con corridoio comune a est, con unità immobiliare p.lla 721 sub 11 a sud, con via Catania a ovest.

L'immobile è composto da un grande vano, bipartito mediante l'installazione di una parete mobile, da un ulteriore vano comunicante con il precedente, da un WC con adiacente ripostiglio e risulta oggi accorpato all'unità immobiliare contigua sub 11, anch'essa oggetto di pignoramento, per effetto della realizzazione di una porta nella parete di confine tra i due locali. L'immobile è altresì collegato all'unità immobiliare adiacente sub 64, estranea al pignoramento, tramite una porta realizzata nella parete di confine tra i due locali.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale ma presenta difformità rispetto alla planimetria catastale in ordine alla presenza di un'apertura di

collegamento realizzata nella parete di confine con la contigua unità immobiliare sub 11, alla diversa distribuzione interna, alla presenza di un'apertura di collegamento realizzata nella parete di confine con l'unità immobiliare adiacente sub 64 >>.

Si dà atto che in data 28/05/2026 sono state eseguite le opere di materiale separazione dell'immobile pignorato sub 12 dall'unità immobiliare contigua sub 64, estranea al pignoramento (vd. relazione dell'esperto stimatore del 29/05/2026).

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'art. 568 c.p.c., è stabilito in **€ 222.100,00** (euro duecentoventiduemilacento/00) (valore di mercato individuato dall'esperto stimatore alla pag. 39 della perizia).

- L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 166.575,00** (euro centosessantaseimilacinquecentosettantacinque/00) (prezzo base detratto il 25%).

- Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 7.000,00**.

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 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 4 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, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- la descrizione, i dati catastali e il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il modo e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore a giorni 120 (**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 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 ***"TRIBUNALE DI PA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 280/2024 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.-

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia,**

entro le ore 13:00 del giorno di mercoledì 04 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.astetelematiche.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@giustiziacerit.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 “TRIBUNALE DI PA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 280/2024 RG ES”, intrattenuto presso BANCA SELLA e recante codice IBAN

IT04B0326804604052469108270;

- 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 al presente avviso per l'offerta analogica, oltre la copia del bonifico eseguito a titolo di cauzione (in luogo dell'assegno), in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privi di elementi attivi.

Se l'offerta è presentata da più persone dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine.

In ogni caso, ai fini della presentazione della offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite *call center*, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto: telefono: 058620141 e-mail: assistenza@astetelematiche.it.

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

IL GIORNO DI GIOVEDÌ 05 NOVEMBRE 2026, ALLE ORE 16:00,

presso la Sala Aste di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Palermo, via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore **www.astetelematiche.it**.

A) In presenza di offerte analogiche, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste e all'inserimento nella piattaforma del gestore;

B) Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it.**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata. A tal fine gli stessi riceveranno, altresì, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Si precisa che sarà cura del professionista delegato verificare la validità delle offerte presentate, anche per quanto attiene alla cauzione versata, sia telematiche che analogiche, la completezza della documentazione richiesta e procedere alla successiva abilitazione di ciascun offerente alla partecipazione alla vendita.

Coloro che hanno presentato offerta telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, accedendo al portale con le credenziali fornite dal gestore ed effettuando i rilanci attraverso lo stesso.

Coloro che hanno presentato offerta su supporto analogico parteciperanno alle operazioni di vendita 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 precedente 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 precedente 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 € **7.000,00 (euro settemila/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 centoventi 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 sul conto corrente della procedura esecutiva come segue:

- tramite bonifico bancario sul conto intestato a ***“TRIBUNALE DI PA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 280/2024 RG ES”***, intrattenuto presso **BANCA SELLA** e recante codice IBAN **IT04B0326804604052469108270** con la causale ***“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 **“TRIBUNALE DI PA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 280/2024 RG ES – SALDO PREZZO LOTTO UNICO”**, da consegnare al professionista delegato.

*

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 sul conto intestato a **“TRIBUNALE DI PA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 280/2024 RG ES”**, intrattenuto presso BANCA SELLA e recante codice IBAN **IT04B0326804604052469108270** con la causale **“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 **“TRIBUNALE DI PA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 280/2024 RG ES – SPESE LOTTO UNICO”** da consegnare al professionista delegato.

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 alle 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 alla relazione di stima predisposta dall'esperto Arch. Valentina Giardina.

Si fa presente che nella perizia è stato rilevato quanto segue: *<< dal confronto effettuato tra le planimetrie catastali, che verosimilmente rappresentano la configurazione e la distribuzione interna autorizzate con concessioni n. 79/1988, n. 274/1989 e n. 47/1990, e lo stato attuale dei cespiti pignorati, si evidenziano le difformità di seguito indicate (cfr. Allegati 4, 7 e 8):*

- unità n. 1: ufficio sub 11

1. realizzazione di un'apertura di collegamento nella parete di confine con la contigua unità immobiliare sub 12 e conseguente accorpamento a detto locale;

2. *eliminazione della tramezzatura interna e creazione di un unico ambiente (vano 1);*

- *unità n. 2: ufficio sub 12*

3. *realizzazione di un'apertura di collegamento nella parete di confine con la contigua unità immobiliare sub 11 e conseguente accorpamento a detto locale;*

4. *eliminazione della tramezzatura interna e creazione di un unico ambiente nel vano con ingresso dal corridoio comune (vano 2), installazione di una parete mobile che suddivide lo spazio interno del vano 2 e di un controsoffitto nel vano 3;*

5. *realizzazione di un'apertura di collegamento tra l'immobile pignorato sub 12 e la confinante unità immobiliare sub 64, estranea alla presente procedura esecutiva.*

*(*Si è dato atto che in data 28/05/2026 sono state eseguite le opere di materiale separazione dell'immobile pignorato sub 12 dall'unità immobiliare contigua sub 64, estranea al pignoramento - vd. relazione dell'esperto stimatore del 29/05/2026)*

Si rilevano, inoltre, una differenza tra l'altezza di 3,00 metri indicata nelle planimetrie catastali, presumibilmente corrispondente all'altezza di interpiano, e quella effettivamente riscontrata pari a 2,65 metri, nonché una discrepanza in relazione alla mancata rappresentazione del cavedio in cui sono alloggiati la colonna di scarico condominiale e le canalizzazioni del sistema di aerazione forzata dei servizi igienici, (...). Si segnala in proposito che, ai sensi dell'art. 34-bis, c. 2 del D.P.R. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. 16/2016, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, rientra nelle tolleranze esecutive e, perciò, non costituisce violazione edilizia.

(...) in relazione alle difformità riscontrate e alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati deve procedersi con le modalità appresso indicate.

Va preliminarmente segnalato che, per quanto attiene alla realizzazione dell'apertura di collegamento di cui al punto 5., la quale di fatto determina la fusione del locale sub 12 con l'unità immobiliare contigua sub 64, essendo quest'ultima estranea al pignoramento, non risulta possibile procedere ad una ipotesi di accorpamento dei due

locali e, perciò, occorre ripristinare lo stato preesistente del bene pignorato sub 12, al fine di renderlo nuovamente autonomo e fruibile nella sua effettiva consistenza, ricostituendo la continuità della parete di confine mediante l'eliminazione delle porta realizzata e la ricostruzione della struttura muraria.

La realizzazione dell'apertura nella parete di confine tra gli immobili pignorati subalterni 11 e 12 descritta ai superiori punti 1. e 3., che di fatto determina una fusione degli stessi, rientra tra gli interventi di "manutenzione straordinaria" di cui all'art. 3, comma 2, lettera a) della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. di recepimento con modifiche degli artt. 6 e 6 bis del D.P.R. 380/2001, soggetti a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

La ridistribuzione degli ambienti interni mediante l'eliminazione e/o lo spostamento di tramezzature come descritta ai punti 2., e 4. è un intervento altresì ascrivibile alla manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 2, lettera a) della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. Anche l'installazione della parete mobile nel vano 2 e la realizzazione del controsoffitto nel vano 3, sebbene si tratti di strutture prefabbricate, avendo incidenza sui parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente (altezza interna, circolazione dell'aria, salubrità), si configurano quali interventi di manutenzione straordinaria. Per quanto attiene all'altezza interna riscontrata di 2,65 metri, in difetto dei grafici attestanti le misure previste dal progetto autorizzato non è possibile quantificare l'eventuale scostamento rispetto alle stesse. Non di meno, anche con riferimento all'altezza del controsoffitto presente nel vano 3, che realizza un'altezza utile interna pari a 2,58 m, si segnala che ai sensi dell'art. 54, comma 1, lettera c) del Regolamento Edilizio l'altezza minima interna prescritta per i locali classificati A3, tra cui rientrano gli uffici e gli studi professionali, non deve essere inferiore a 2,40 metri.

Trattandosi di opere già realizzate, per la loro regolarizzazione occorre presentare la comunicazione tardiva per lavori già eseguiti (CILA tardiva) - sostanzialmente consistenti nell'accorpamento delle due unità immobiliari subalterni 11 e 12, aventi

medesima destinazione, e nelle modifiche della distribuzione interna - che comporta il pagamento della sanzione pecuniaria.

A conclusione del procedimento di regolarizzazione urbanistico-edilizia, dovrà inoltre essere presentata una nuova segnalazione certificata di agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. (...)

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia degli immobili ignorati, comprensive di opere di ripristino, sanzioni, compensi tecnici, costi per le certificazioni degli impianti, diritti e spese accessorie, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dei competenti uffici, si può quantificare in circa 7.000,00 euro. >> (vd. pag. 28 e ss. della perizia di stima).

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

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.

Le relazioni su citate potranno essere consultate 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 ad oggi detenuto senza titolo opponibile da società terza e, pertanto, sarà consegnato all'aggiudicatario vuoto e libero da persone e/o cose (salva diversa volontà dell'aggiudicatario).

*

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 al compendio immobiliare posto in vendita potranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), attraverso la funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE” presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.

*

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 e successive integrazioni. A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato - sui siti internet 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, 3 settembre 2026



Il Professionista Delegato

Avv. Licia Tristano

