

Avv. Marina Vajana
Via Gioacchino Ventura n. 15
90143 Palermo - Tel. 091-300764

Si riceve, previo appuntamento, nei giorni di lunedì, martedì e venerdì dalle 10:00 alle 13:00 e dalle 16:30 alle 19:00

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 340/23, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Marina Vajana (delega n. 149/25), con studio in Palermo Via Gioacchino Ventura n. 15

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

1° esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Marina Vajana,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 04/07/2025 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.;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- considerato che la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario e che è stata formulata nei termini istanza *ex art.* 41 T.U.B.;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista dell'immobile pignorato;

AVVISA CHE

il giorno 7 novembre 2025 alle ore 9.30, presso la sala aste della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita a Palermo in 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 Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.**, dei beni immobili di seguito descritti.

Lotto 1:

Piena proprietà di immobile facente parte di un edificio sito in Palermo, Via dei Redentoristi n. 19, piano quinto, già identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 41, particella 1058 sub. 7. Successivamente il sub. 7 è stato soppresso e, pertanto, a seguito di variazione del 23/04/2012, ha generato due appartamenti così identificati:

- **foglio 41, particella 1018 sub. 12**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 93 mq., totale escluse aree scoperte 90 mq., rendita € 322,79, Via dei Redentoristi n. 19, interno SX, piano 5.

Confinante a nord-nord-ovest con la Via dei Redentoristi, a nord con il sub 13 e il vano scala condominiale, a est con chiostrina condominiale;

- **foglio 41, particella 1018 sub. 13**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 82 mq., totale escluse aree scoperte 79 mq., rendita € 258,23, Via dei Redentoristi n. 19, interno DX, piano 5.

Confinante a nord-nord-ovest con la Via dei Redentoristi, a nord con la p.lla 1674, a sud-est con il sub 12 e scala condominiale.

Lotto 2:

Piena proprietà di spazio libero adibito a posto auto scoperto, ubicato nel retrospetto di un edificio sito in Palermo, Via Ercole Bernabei n. 48, con accesso dal civico 32 di detta via. Identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 50, particella 691 sub. 34, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq., superficie catastale totale 12 mq., rendita € 13,01, Via Ercole Bernabei n. 32, interno 34, piano T.

Confinante a nord, a sud e a ovest con corsia di disimpegno, a est con il sub 33.

Lotto 3:

Piena proprietà di una villa ubicata a Isola delle Femmine (PA), in Passaggio delle Rose n. 19, piano terra. Identificata in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 1, particella 90000 sub. 31, categoria A/7, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 178 mq., totale escluse aree scoperte 170 mq., rendita € 794,05, Via Garibaldi piano T.

Confinante a nord-nord-est con Passaggio delle Rose, a nord-nord -ovest con Passaggio delle orchidee, a sud-ovest con la particella 495 e 366 e a sud- est con la particella 321 e 1251.

1) Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito:

- per il **Lotto 1** prezzo base in € **180.385,00**;

l'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad € **135.289,00**

(prezzo base detratto il 25%);

il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad € **4.000,00**;

- per il **Lotto 2** prezzo base in € **11.282,00**;

l'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad € **8.462,00**

(prezzo base detratto il 25%);

il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad € **300,00**;

- per il **Lotto 3** prezzo base in € **203.234,00**;

l'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad € **152.426,00**

(prezzo base detratto il 25%);

il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad € **5.000,00**;

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati). Atal 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 - alla data del presente avviso, 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 giovedì 6 novembre 2025**, presso lo studio dell'Avv. Marina Vajana sito in Palermo Via Gioacchino Ventura n. 15.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio dell'Avv. Marina Vajana sito in Palermo Via Gioacchino Ventura n. 15, **esclusivamente nei giorni di lunedì, martedì e venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e dalle 16:30 alle ore 19:00. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte (giovedì 6 novembre 2025), il deposito potrà essere effettuato dalle ore 10:00 fino alle ore 13:00.**

A cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, saranno annotati sulla busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, la data della

presentazione della busta, il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita, la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta, in bollo da € 16,00 - alla data del presente avviso, 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 gg 120;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di 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.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a **"ESEC IMM N 340/2023 TRIB PA lotto...."** 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.

L'offerta sarà inefficace se perverrà oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita (offerta minima efficace) sopra indicato e nel caso di cauzione non versata o versata in modo e/o entità difforme.

Nel caso in cui più soggetti vorranno partecipare, ciascuno *pro quota*, alla vendita di un unico lotto, dovrà essere presentata un'unica offerta con l'indicazione della quota e del diritto per il quale ciascun offerente partecipa.

Nell'ipotesi di offerta pro-quota, per gli eventuali rilanci in caso di gara, è necessaria la presenza di tutti gli offerenti pro-quota, personalmente ovvero tramite avvocato munito di procura notarile per quelli non presenti, pena l'esclusione dalla gara.

Nell'ipotesi di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno depositato al termine delle operazioni di vendita.

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 ANTECEDENTE LA DATA FISSATA PER LA VENDITA**, tramite il **modulo web "offerta telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore www.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 p.e.c. del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e s'intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Dal momento del deposito l'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Non è allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4° D.M. n. 32/15 a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

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

A norma degli artt. 12 ss. del D.M. 32/15 l'offerta per la vendita telematica, con bollo virtuale da € 16,00 - alla data del presente avviso, 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 "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 il bonifico deve essere accreditato 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, non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a "ESECUZIONEIMMOBILIARE N. 340/2023 TRIBUNALE**

**DI PALERMO”, intrattenuto presso la UniCredit S.p.A. – Filiale di Palermo
Ruggero Settimo, codice IBAN: IT57R0200804642000107280547;**

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

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

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

In ogni caso, ai fini della presentazione dell'offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie S.p.A. su <https://www.astetelematiche.it/contenuti/contatti>.

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita previsto per ciascun lotto (offerta minima efficace) e nel caso di cauzione non versata o versata in misura inferiore.

S'intende per cauzione non versata anche la cauzione che non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita mediante bonifico, con identica modalità di pagamento, a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata, da indicarsi all'interno dell'offerta.

4) Istanze di assegnazione

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma degli articoli 588 e 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'offerente, somma che potrebbe essere superiore anche al prezzo base fissato per l'esperimento della presente vendita). Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare, nei cinque giorni dalla

pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

5) Celebrazione della vendita

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo **il giorno 7 novembre 2025 alle ore 9:30**, presso la sala aste del gestore telematico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Palermo Via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma dello stesso 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.

Alla gara, quindi, potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide, nonché gli offerenti analogici presenti personalmente innanzi al delegato.

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Si sottolinea che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, a norma dell'art. 624-*bis* c.p.c., è ammissibile soltanto se proposta almeno venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso si fa riferimento a quanto previsto dal D.M. n. 32/2015.

§ § §

In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente in sala aste avanti il professionista delegato, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti online e/o presenti personalmente, che siano stati ammessi alla gara sincrona mista.

Al riguardo, si precisa quanto segue:

In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.* (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.) – contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma quest'ultima che potrebbe anche superare il prezzo base dell'esperimento di vendita) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il Delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. **Ai fini dell'individuazione della migliore offerta**, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **€ 4.000,00 per il lotto 1, € 300,00 per il lotto 2 ed € 5.000,00 per il lotto 3.**

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di *1 minuto successivo* fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 *bis* c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione.

In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base del lotto stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 590 *bis* c.p.c., contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506, comma 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

§ § §

Si avverte che nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita, ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara, oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base, il professionista delegato si riserva di non far luogo ad aggiudicazione.

6) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato. A tal fine, **trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario**, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il

professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato a **“ESECUZIONEIMMOBILIARE N. 340/2023 TRIBUNALE DI PALERMO”**, intrattenuto presso la **UniCredit S.p.A. – Filiale di Palermo Ruggero Settimo, codice IBAN: IT57R0200804642000107280547, causale “Saldo prezzo lotto....”**.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a **“ESECUZIONEIMMOBILIARE N. 340/2023 TRIBUNALE DI PALERMO”**, intrattenuto presso la **UniCredit S.p.A. – Filiale di Palermo Ruggero Settimo, codice IBAN: IT57R0200804642000107280547, causale “Spese lotto....”**. **Il termine di versamento del saldo prezzo e delle spese si intenderà rispettato con l'accredito sul conto della procedura.**

Nell'ipotesi di mancato rispetto dei superiori termini, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.

Il Delegato precisa che, solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente,

l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo p.e.c. o e-mail o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., si fa presente che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70%-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito www.abi.it. Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

7) Il Professionista delegato precisa che la presentazione dell'offerta (sia telematica che analogica/cartacea) e la partecipazione alla vendita presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega (così come eventualmente integrata e/o modificata con le disposizioni emesse con le circolari dei Giudici delle Esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Palermo), dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo processuale.

8) In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica e alla conformità agli impianti, si rimanda a quanto sul punto eventualmente riportato nella perizia a firma dell'esperto stimatore, con espressa avvertenza che resta a carico dell'aggiudicatario, a tal fine dichiaratosi edotto in seno all'offerta dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti ed avendo esplicitamente dispensato dalla relativa produzione la procedura esecutiva, l'onere di dotare l'immobile sia della certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica.

9) Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto stimatore, ove è stato rilevato quanto segue:

Con riferimento al **lotto 1**:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile di cui al lotto 1, composta da sei piani fuori terra, identificata al fg. 41 p.la 1018 è stato costruito abusivamente nonché sprovvisto della dichiarazione di agibilità.

Dalla consultazione del sito <https://palermohub.opendatasicilia.it> e delle tavole della

variante del piano regolatore generale di Palermo si evince che il fabbricato ricade in zona "B3 – Aree urbane caratterizzate da edilizia con densità superiore a 4mc/mq".

Il lotto n. 1 è costituito da due appartamenti, censiti al C.F. del Comune di Palermo rispettivamente al fg. 41 p.lla 1018, sub. 12 e sub 13.

La variazione catastale intervenuta in data 23/04/2012 ha avuto carattere sostanziale in quanto ha comportato la variazione della planimetria catastale corrispondente (fg. 41 p.lla 1058 sub 7) a seguito del frazionamento che ha generato quindi i nuovi identificativi catastali indicati al fg. 41 p.lla 1018 sub 12 e al fg. 41 p.lla 1018 sub 13.

L'immobile (ex fg. 41 p.lla 1058 sub 7) è dotato di istanza di condono prot. n. 4969 ai sensi della L. 47/85 presentata in data 07/04/1987, non ancora definita.

L'esperto stimatore ha rilevato che lo stato reale dei luoghi risulta difforme rispetto alla planimetria catastale riferita al primo impianto del 11/06/1977 (fg. 41 p.lla 1058 sub 7)

In particolare, le difformità riscontrate rispetto alla planimetria di primo impianto riguardano:

- il frazionamento del sub 7 nelle due odierne unità immobiliari identificate ai sub 12 e sub 13;
- la diversa distribuzione interna;
- la presenza del secondo bagno (sub 12);
- la veranda e la cucina in muratura posta nella veranda del sub 12.

Con riferimento al **lotto 2**:

La costruzione di cui fa parte il lotto 2, composta dall'edificio "D" ed "E" e dall'area destinata a parcheggio, è stata realizzata in forza di licenza edile n. 309 del 26/03/1974 a seguito di progetto approvato dalla Commissione edile con seduta del 31/03/1973 e successive licenze di variante n. 367 del 05/04/1975, n. 543 e n. 544 del 13/05/1976, n. 62 del 17/01/1977, concessione edilizia n. 2308 del 31/07/1978, C.E. n. 446 del 06/07/1983.

L'immobile è dotato di certificato di abitabilità/agibilità prot.11869 del 19/09/1977 e prot. 23894 del 02/08/1979.

Dalla consultazione del sito <https://palermohub.opendatasicilia.it> e delle tavole della variante del piano regolatore generale di Palermo si evince che il fabbricato ricade in zona "B3 – Aree urbane caratterizzate da edilizia con densità superiore a 4mc/mq".

Con riferimento al **lotto 3**:

L'indicazione toponomastica indicata nella visura catastale (Via Garibaldi), a seguito di variazione d'ufficio del 08/10/2015, risulta errata in quanto l'immobile si trova in

Passaggio delle Rose.

L'immobile, come si evince dall'atto di provenienza, risulta dotato di licenza edilizia n. 11 del 18/03/1966, variante con licenza del 24/12/1971 e certificato di abitabilità e conformità, alla licenza predetta, del 06/12/1972. Tuttavia, l'esperto stimatore ha dichiarato di non averli rinvenuti, né presso il Comune di Isola delle Femmine né tramite parte debitrice. Pertanto, non ha avuto la possibilità di verificare la conformità dell'immobile ai titoli edilizi sopra citati.

Lo stato reale dei luoghi risulta difforme rispetto alla planimetria catastale in atti (planimetria di primo impianto del 30/11/1971) in ordine a una diversa distribuzione interna della camera da letto con il bagno annesso, difformità delle aperture del prospetto su Passaggio delle Orchidee, al prolungamento del balcone lato cucina, alla presenza di una scala a chiocciola in ferro esterna alla costruzione che conduce alla copertura, a un manufatto a una elevazione fuori terra, cucina in murature e forno a legna esterni, tettoia con teli in pvc posti nel terreno di pertinenza in assenza di titolo edilizio.

Dal certificato di destinazione urbanistica acquisito dall'esperto stimatore risulta che la particella 342 (particella di terreno su cui insiste il fabbricato identificato al catasto fabbricati al fg. 1 p.lla 90000 sub 31) del foglio di mappa 3 ricade interamente in zona territoriale omogenea "C2 - Residenziale stagionale", regolamentata dall' art. 11 delle norme tecniche di attuazione.

Tutta l'area in questione rimane sottoposta a:

- Vincolo paesaggistico, di cui all'art. 136 e 157 del D.lgs. N. 42/04 (codice dei Beni Culturali ed Ambientali del 30.01.1989) e ss.mm.ii;
- Vincolo sismico con D.M.LL.PP. del 23/09/1981, G.U.R.I. n. 314 del 14/11/1981 con cui tutto il territorio comunale è stato sottoposto a vincolo sismico di 2° categoria.

Il certificato di destinazione urbanistica certifica inoltre che *"a causa delle discordanze esistenti tra la cartografia di P.R.G. e le planimetrie catastali, la determinazione della effettiva consistenza delle particelle oggetto della presente certificazione nonché della esatta ubicazione dei confini del lotto rispetto ai confini di zona previsti nel P.R.G., rimane subordinata a verifica in fase progettuale e/o esecutiva"*.

Per effetto del vincolo paesaggistico qualsiasi modifica esterna dovrà essere oggetto di nulla osta della Soprintendenza dei Beni Culturali di Palermo.

Per tutti i lotti, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del T.U. 6/6/2001, n. 380 e di cui all'art. 40,

comma VI, della legge 28/2/1985, n. 47.

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet www.astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio Aste.Click del Gruppo Edicom, fra i quali, www.asteannunci.it.

10) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, meglio e più specificatamente descritto nella relazione del perito in atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo.

Stato di occupazione:

Lotto 1:

- l'immobile identificato al sub. 12 è detenuto in forza di contratto stipulato in data 01/10/2020 e registrato in data 02/10/2020 al n. 012504 serie 3T, per il quale è stata formulata disdetta, per il canone mensile di € 450,00;

- l'immobile identificato al sub. 13 è detenuto in forza di contratto di locazione stipulato in data 14/09/2023 e registrato in data 26/09/2023 al n. 0013401 serie 3T (successivo alla trascrizione del pignoramento e, quindi, inopponibile alla procedura), per il canone mensile di € 450,00.

Lotto 2:

Il lotto 2 è utilizzato da parte esecutata quale parcheggio per la propria automobile;

Lotto 3:

Il lotto 3 è detenuto da parte esecutata.

11) I lotti saranno trasferiti liberi 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 sugli immobili trasferiti.

In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode giudiziario Avv. Marina Vajana, contattandolo telefonicamente esclusivamente nei giorni di **lunedì, martedì e venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e dalle 16:30 alle ore 19:00 o tramite tel. 091300764 o e-mail: avvmvajana.esecuzioni@gmail.com.**

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

Le richieste di visita dovranno essere effettuate almeno 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

13) 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.

14) 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 www.astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio Aste.Click del Gruppo Edicom, fra i quali, www.asteanunci.it. Altresì, tramite



il servizio di messaggistica (SMS) denominato “Eurema Aste”, saranno inviati un minimo di mille SMS geolocalizzati di interesse per l'asta agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione degli immobili posti in vendita.

15) 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, 12/09/2025

Il Professionista delegato



(Avv. Marina Vajana)

