

SI NOTIFICHI CON PREVEDA  
ENTRO IL 30/08/2025  
Pa 27/08/2025  
A u. U. U. U. U.

AVV. CARMEN MARCHESE RAGONA  
VIA AGRIGENTO N. 67  
90141 PALERMO  
TEL. 339/2854820  
PEC: CARMENMARCHESE.RAGONA@OPF.CAN.  
ORTONA CE

ILL.MO TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G.ES.IMM.N 349/2023 D.V. 155/2025

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n 349/2023, delegata per le operazioni di vendita  
Avvocato Carmen Marchese Ragona con studio in Via Agrigento n.67, 90141 Palermo (Delega del  
09.07.2025 Giudice Dott.ssa Maria Cristina La Barbera),

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

**URGENTE**

SENZA INCANTO

CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Numero I esperimento di vendita

12.7 AGO. 2025

Il professionista delegato Avv. Carmen Marchese Ragona,

- 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 ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;
- esaminata la perizia di stima e la relativa documentazione in atti;
- visto il provvedimento emesso dal G. Es. in data 09.07.2025 e notificato a mezzo pec allo scrivente delegato il successivo 11.07.2025 con il quale è stata disposta la vendita sincrona mista;
- ritenuto, pertanto, che occorre procedere alla vendita confermando il prezzo base dei beni come stabilito dall'esperto stimatore e come specificato nel presente avviso;
- ritenuto che la vendita è soggetta alla normativa sul Credito Fondiario e che è stata formulata nei termini istanza ex art. 41 TUB;

**AVVISA CHE**

il giorno **22 OTTOBRE 2025 alle h.15.30** presso la Sala Aste della società Astegiudiziarie in linea s.p.a, sita in Palermo, Via Noto n.34, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, procederà alla **vendita 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.**, del bene immobile di seguito descritto:  
**LOTTO UNICO:** 1) piena ed intera proprietà dell'appartamento per civile abitazione, sito in Palermo, nella via Ferdinando Gangitano n.2, di vani 5 censito al NCEU del comune di Palermo al Fig. 77 Particella 1870, subalterno 24, categoria A/3, al piano 2, sup. catastale mq. 87,00 escluse

APPARTAMENTO P.LLA 1870 SUB 24: all'appartamento si accede dal portone di via Ferdinando Gangitano n.2 entrando dall'atrio a sinistra, al piano secondo salendo le scale la porta a sinistra, dotato di ascensore e scala unica.

L'immobile è composto da: un ingresso, tre vani, un servizio igienico, un ripostiglio, un terrazzo coperto trasformato in veranda adibita a cucina (**all.6 relazione peritale**).

L'appartamento è confinante a nord con Corso dei Mille e atrio comune, est e ovest proprietà aliena, a sud corte interna. Comproprietà parti comuni art. 1117 c.c. ad esclusione dell'area soprastante l'edificio e il terrazzo.

L'unità immobiliare è in discrete condizioni di manutenzione eccetto che presenta evidenti fenomeni di degradi dovute a infiltrazioni d'acqua sui vani prospicienti il balcone.

L'immobile è dotato di Licenza edilizia n 742 del 22/06/1963 e successiva al n.673 del 16/07/1965. Certificato di abitabilità/agibilità n.13637 del 16/12/1965.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.): il costo di rilascio da detrarre dal valore di stima è di € 150,00.

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

1) Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., decurtato dai costi indicati dall'esperto stimatore arch.Silvia Curatolo, è stabilito in **€ 73.000,00**

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 54.750,00**

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 2.000,00**

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). 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.

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, dovrà consegnare al delegato la DICHIARAZIONE SCRITTA DI CUI ALL'ART. 585 ULTIMO comma c.p.c., secondo il modello standard in uso presso il Tribunale e messo a disposizione del delegato in sede di aggiudicazione.

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 21 OTTOBRE 2025** presso lo studio del Professionista delegato Avv. Carmen Marchese Ragona, in Palermo, Via Agrigento n.67.

**A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Carmen Marchese Ragona, in Palermo, Via Agrigento n.67, dalle ore 10:00 alle ore 17:00 dei giorni di lunedì, martedì, mercoledì e giovedì, con esclusione del venerdì e sabato. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9.00 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, 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 dall'aggiudicazione, termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale (1 - 31 agosto);
- 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:**

- l'importo della cauzione in misura non inferiore a 1/10 del prezzo proposto che dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**TRIBUNALE DI PALERMO – PROCEDURA ESECUTIVA N. 349/2023 R.G.Es.Im., LOTTO UNICO – PROFESSIONISTA AVV. MARCHESE RAGONA**"

- 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 base 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 ciascuno offerente partecipa.

Nell'ipotesi, invece, 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 MODALITA' TELEMATICA GESTORE DELLA VENDITA: Società Astegiudiziarie Inlinea S.p.A.**

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del giorno 21 OTTOBRE 2025, antecedente alla 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 [www.astetelematiche.it](http://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@giustiziacert.it](mailto: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 (PEC) 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 a 1/10 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 TRIB. PALERMO – PROC. ESECUTIVA N. 349/ 2023 R.G.ES.IMM.-DELEGATO AVV.CARMEN MARCHESE RAGONA”.**

Ai fini della validità dell’offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta (ovvero l’accredito effettivo deve pervenire entro il giorno precedente la data di 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 ad un 1/10 del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a “TRIB. PALERMO – PROC. ESECUTIVA R.G.ES. IMM. N. 349/ 2023 -DELEGATO AVV. CARMEN MARCHESE RAGONA”, intrattenuto presso Filiale BAPS - Banca Agricola Popolare di Sicilia-Filiale di via Messina n.14 - Cap 90141 Palermo e recante codice IBAN: IT78 E050 3604 620C C403 0055 751.**

- 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 analoga, 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 contact center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- sede di Livorno: Tf. 0586 20141;
- sede di Palermo: Tel. 0586 095311 fax 091.6261372;
- assistenza online disponibile sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) (area 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 22 OTTOBRE 2025 alle ore 15:30**, presso la Sala Aste di Astegiudiziarie Inlinea s.p.a., sita in Palermo, Via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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](http://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 la 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 sig. 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. 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 dall'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, ogni altro elemento utile indicato 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.

**In caso di adesione alla gara**, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.000,00 (indicare la misura del rilancio).

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 1-2 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).

**In caso di esito infruttuoso della vendita**

Si procederà, nel rispetto dei termini finali assegnati, a nuovi tentativi di vendita senza incanto con le modalità sopra indicate e con successivi ribassi del prezzo del 25% fino alla quarta vendita, fissando – in caso di esito ulteriormente negativo – un quinto tentativo di vendita con un ribasso del 40% dell'ultimo prezzo base.

§§§§§

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 e procede all'assegnazione.

**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, (termine non soggetto alla sospensione feriale dal 1 al 31 agosto) dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal

professionista delegato. A tal fine, **trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario**, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato a **"PROCEDURA ESECUTIVA IMM. R.G. 349/ 2023 TRIB PALERMO"** intrattenuto presso Banca Sant'Angelo SCPA e recante codice IBAN: IT78 E050 3604 620C C403 0055 751 con la causale **"Proc. Esec. Imm. n. 349/ 2023 RG. Es. versamento saldo prezzo lotto unico"**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"PROCEDURA ESECUTIVA IMM. R.G. 349/ 2023 TRIB PALERMO – saldo prezzo lotto unico"**, da consegnare al professionista delegato.

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 **"PROCEDURA ESECUTIVA RIF. ES.IMM. 349/ 2023 R.G. ES TRIB PALERMO"** intrattenuto presso Filiale BAPS - Banca Agricola Popolare di Sicilia di via Messina n.14 - Cap 90141 Palermo, codice IBAN: IT78 E050 3604 620C C403 0055 751 con la causale **"Proc. Esec. Imm. n. 349/ 2023 R.G. Es. versamento spese lotto unico"** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"PROCEDURA ESECUTIVA IMM R.G. ES.Imm.349/2023 TRIB.PALERMO" - spese lotto unico"**, da consegnare al professionista delegato.

**Nel caso di bonifico bancario il termine di versamento del saldo prezzo e delle spese si intenderà rispettato con l'accredito effettivo 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 pec 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](http://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 dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Palermo), dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo processuale.

8) 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 consulenza tecnica predisposta dall'Esperto Arch. Silvia Curatolo, ove è stato rilevato quanto segue:

9.1) la planimetria catastale acquisita (cfr.pag.7 nonché all.n.5,6 relazione peritale) e il grafico della concessione edilizia del piano tipo (cfr. pag.11 nonché all.n.8 planimetria con difformità della relazione peritale), come riscontrato in fase di sopralluogo, non sono conformi all'immobile attuale per:

-la diversa distribuzione interna;

-chiusura a veranda del terrazzo coperto e la sua trasformazione in cucina;

-modifica del prospetto interno con la chiusura di una porta finestra e la modifica di una finestra in porta.

-Ai fini della conformità catastale, tenuto conto anche dei procedimenti di regolarizzazione urbanistico-edilizia meglio descritti nella relazione, occorre procedere ad una variazione DOCFA, con contestuale presentazione della planimetria catastale, a fronte di un costo, comprensivo di compensi tecnici e diritti di istruttoria, che può quantificarsi in circa **Euro 500,00**.

- L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) il cui costo può quantificarsi in circa **€ 150,00**.

-Presentazione di SCIA lettera F, ai sensi della L. n.16/2016 e successive modifiche, per la diversa distribuzione interna e le variazioni delle aperture esterne e Art.20 per la chiusura a del terrazzo. Per le modifiche nella diversa distribuzione interna è necessario presentare un aggiornamento al Catasto dei Fabbricati (Docfa).

Per le irregolarità riscontrate in sede di sopralluogo, è necessario presentare presso il SACE del comune di Palermo, una SCIA lettera F ai sensi della L. n.16/2016 e successive modifiche, per la diversa distribuzione interna e le variazioni delle aperture esterne, il cui costo è stato quantificato dal CTU come diritti d'istruttoria in **€.250,00**.

Al contempo è necessario presentare insieme alla Scia, un Art.20 ai sensi della L.R.n.4/2003 per la **chiusura a veranda del balcone**, con un importo di  $€.25,00 * mq 22.80 = €.570,00$  di oblazione, non sono dovuti i diritti d'istruttoria perché inclusi già nella pratica della SCIA. A questo devono essere aggiunte le spese tecniche per un professionista abilitato di **€.2.000,00**.

**Ne consegue che a carico dell'aggiudicatario l'importo complessivo delle spese necessarie alla messa in regola del bene immobile oggetto del presente avviso è pari ad € 3.470,00.**

Si precisa, infine, che 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 sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet delle Aste Giudiziarie, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteanunci.it (include la pubblicazione dell'APP GPS ASTE) e sui portali collegati al servizio Aste.click offerti dal Gruppo Edicom spa, sui quale dovrà essere inserita copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima completa di planimetrie e fotografia del compendio pignorato. Tramite il Servizio di messaggistica SMS denominato "EUREMA ASTE" per l'invio di minimo mille sms. Sarà altresì affisso un cartello con la scritta "VENDESI" presso i luoghi di accesso dell'immobile oggetto del presente avviso.

**10)** 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. **L'immobile è attualmente occupato dal sig. (.....), dalla moglie e dai figli, in forza di contratto di locazione stipulato in data 19.02.2001 e registrato il successivo 20.01.2001 da potere del sig.(.....) (all.n.12 relazione peritale) dante causa della attuale proprietaria sig.ra (.....) la quale ha acquistato l'immobile dal padre e dante causa (.....) con contratto di vendita del 28.10.2003 del notaio La Fata di Palermo rep.n.78970/ 9605 trascritto presso la Conservatoria dei RRII in data 04.11.2003 al n.reg.gen.44811/ reg.part.32171 (all.n.3 relazione peritale).**

**11)** 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** le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta,

imposte ipotecarie e catastali) oltre 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.Es. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

### 12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni sulla vendita, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Carmen Marchese Ragona, contattandola telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento (H.9.00-13.00/16.00-19.00) o tramite e-mail (tel./fax 091/327616, Cell. 3392854820, – E-mail: [cmarcheseragona@libero.it](mailto:cmarcheseragona@libero.it) – Pec: [carmenmarcheseragona@pecavvpa.it](mailto:carmenmarcheseragona@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.

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) Ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs n. 192/2005 e s.m.i, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate 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 la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

15) 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, ove esistenti - sui siti

internet [Astegiudiziarie.it](http://Astegiudiziarie.it), Immobiliare.it, e sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom (quali a titolo esemplificativo [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.casa.it](http://www.casa.it) - [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it) - [www.idealista.it](http://www.idealista.it) - [www.attico.it](http://www.attico.it)).

16) 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, 24.08.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Carmen Marchese Ragona

