Avv. Giuseppe Costanzo
Piazza Francesco Crispi n. 9
90139 - Palermo

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare R. G. Es. n. 360/2023, Giudice dell'esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Giuseppe Costanzo, con studio in Palermo, Piazza Francesco Crispi n. 9 (**D.V. 94/2025**),

promossa

da **AMCO - Asset Management Company S.p.A. ("AMCO")**

contro

XXXXXXX XXXXXXXXX

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Primo Esperimento di Vendita

Il professionista delegato, Avv. Giuseppe Costanzo

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 14 maggio 2025, con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. del lotto unico;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c., nonché il D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;
- esaminata la relazione di stima predisposta dall'Arch. Alessandra Alagna, nonché la relazione ipocatastale in Notaio Dott. Vincenzo Calderini;
- vista l'ordinanza di nomina di **Edicom** (www.garavirtuale.it) quale gestore della vendita telematica;
- considerato che la vendita è soggetta alla normativa sul **credito fondiario**;

AVVISA CHE

il giorno **10 OTTOBRE 2025, alle ore 15:45**, presso la sala aste di Edicom S.p.A., sita in Palermo, Via Generale Arimondi n. 2/Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma *www.garavirtuale.it*, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. nonché in base al D. M. n. 32 del 26 febbraio 2015, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

del seguente immobile pignorato: - **LOTTO UNICO -** Piena proprietà dell'appartamento ubicato in Palermo, Via Cipressi, 9, piano terzo (secondo dopo l'ammezzato), con ascensore, scala A, int. 4, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 51, Particella 2322, Sub 26, Z.C. 2, cat. A/2, Classe 6, Consistenza 6 vani, superficie catastale 140,00 mq, escluse aree scoperte 132,00 mq, Rendita € 387,34, composto da ingresso, salone pari a due vani, due camere da letto di cui una matrimoniale, cucina, riposti-glio, WC bagno, WC doccia, disimpegno. L'appartamento, come da atto di compravendita, è dotato di posto auto coperto nello scantinato dell'edificio.

1) Il prezzo base del **Lotto Unico**, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., in conformità alla valutazione dell'esperto stimatore, che ha applicato al valore di stima una decurtazione del 5% per l'assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità, è stabilito in **€ 124.500,00 (euro centoventiquattromilacinqucento/00)**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad **€ 93.375,00 (euro**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

novantatremila-trecentosettantacinque/00) (**prezzo base decurtato del 25%**).

2) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, meglio e più specificatamente descritto nella relazione di stima in atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione dei terzi, ove esistenti. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o man-canza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'eventuale esistenza di vizi, mancanza di quali-tà o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - non considerati anche se occulti e, comunque, non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.
L'immobile, salvo espressa indicazione dell'aggiudicatario, sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sarà posto a carico dell'aggiudica-tario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto se dovuta, imposte ipotecarie e catastali). In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'asse-gnatario potrà essere determinato dal G.E. in misura diversa da quella prevista nel periodo precedente. E pure a carico dell'aggiudicatario l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile sia dell'attestato di prestazione energetica che della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, dispensando espressamente la procedura esecutiva dal produrre gli stessi. Le spese necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono, invece, a carico della procedura.
Ai sensi del D. M. n. 37 del 22 gennaio 2008 e del D. Lgs. n. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che l'attestato di prestazione energetica, assumendosi diret-tamente tali incombenze.

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

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

5) L'offerta di acquisto, **irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, unitamente alla cauzione, versata secondo le modalità indicate per le offerte analogiche o telematiche di seguito descritte, dovrà essere depo-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sitata o trasmessa, a pena d'inefficacia, entro **le ore 13:00 del giorno 9 OTTOBRE 2025**.

* * *

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA (CARTACEA)

L'offerta di acquisto analogica, **irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, dovrà essere effettuata in carta legale (in bollo da € 16,00) e specificare, se persona fisica, nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, autodichiarazione in ordine allo stato civile dell'offerente e al regime patrimoniale, se coniugato (con indicazione dei corrispondenti dati del coniuge nel caso di offerente coniugato in regime di comuni-one dei beni), allegando copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale (sia dell'of-ferente che del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni).

L'offerta presentata da società o da altro ente dovrà specificare la relativa denominazione, sede legale, partita IVA e codice fiscale, le generalità del legale rappresentante, allegando copia del documento di iden-tità in corso di validità, codice fiscale dello stesso e certificato del Registro delle Imprese aggiornato dal quale risulta l'attuale vigenza della società o dell'ente, con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale. Nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessario allegare copia del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara.

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

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

L'offerta dovrà, altresì, contenere:

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

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

C) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, **a pena di inefficacia dell'offerta**, di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra determinato in **€ 124.500,00**;

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

L'offerta di acquisto analogica dovrà essere depositata, a pena di inefficacia, in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, presso lo studio del professionista delegato Avv. Giuseppe Costanzo, in Palermo, Piazza Francesco Crispi n. 9, entro le ore 13:00 del giorno 9 OTTOBRE 2025. All'esterno della busta saranno annotate, a cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, le generalità - previa identificazione con esibizione di valido documento di identità - di chi materialmente provvede al deposito (anche persona diversa dall'offerente), la data della presentazione della busta, il nome del professionista delegato, nonché la data della vendita.

L'offerta dovrà essere accompagnata da una **cauzione** di importo non inferiore al **10%** del prezzo proposto, che dovrà essere prestata mediante bonifico bancario - con causale "*versamento cauzione*" - eseguito sul conto corrente intestato alla procedura intrattenuto presso Unicredit S.p.A., IBAN **IT 31 C 02008 04642 000107328726** - ed allegato all'offerta ovvero a mezzo **assegno circolare non trasferibile** intestato a "***Tribunale di Palermo - Procedura esecutiva n. 360/2023 R. G. Es. - Lotto Unico***", **con indica-zione del nome del professionista delegato**; sia l'offerta che l'assegno dovranno essere inseriti a cura dell'offerente all'interno della busta, che sarà custodita in deposito presso lo studio del professionista dele-gato. **Il mancato versamento della cauzione, nella misura e nelle forme stabilite, determinerà l'inefficacia dell'offerta**. **Al riguardo si precisa che, ove la cauzione - versata mediante bonifico - non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa.**

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.

Nell'ipotesi di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno depositato con l'offerta.

* * *

B) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Edicom S.p.A. (***www.garavirtuale.it***)

L'offerta telematica deve essere conforme a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. D. M. n. 32/2015 e presentata tramite il modulo web "*offerta telematica*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata per partecipare ad un determinato esperimento di vendita e a cui è pos-sibile accedere dalla scheda del lotto in vendita sul portale (***www.garavirtuale.it***).

L'offerta deve essere sottoscritta con **firma digitale** ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015, unita-mente ai documenti allegati, e dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel manuale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

utente pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (***http://venditepubbliche.giustizia.it***) inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia ***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*** e si intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

Non è allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12, comma 7, D.M. n. 32/2015 a mezzo "*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*".

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

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

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, denominazione) con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12, n. 2, D.M. n. 32/2015, se l'offerente risiede fuori dalla Stato italiano e, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;
- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno, il numero di ruolo della stessa, il numero del lotto e la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura nonché la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito per la vendita;
- l'impegno a corrispondere al creditore fondiario entro il termine massimo di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione le somme ad esso dovute ai sensi della normativa sul credito fondiario, sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione e della perdita della cauzione, nonché l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo prezzo di acquisto, dei diritti e delle spese di trasferimento, che - dedotta la cauzione e quanto versato al creditore fondiario - non potrà essere superiore a **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione;
- l'entità della cauzione versata, che deve essere pari almeno al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. La cauzione dovrà essere versata a mezzo **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a "***Esecuzione Immobiliare n. 360/2023 r.g. es. Tribunale di Palermo***", intrattenuto presso Unicredit S.p.A., **IBAN IT 31 C 02008 04642 000107328726, con causale "*versamento cauzione*" ed indicazione del numero di lotto cui il ver-samento si riferisce. Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta e, in ogni caso, deve risultare**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita tele-matica. 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 dichiarazione di avere preso visione dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, del presente av-viso di vendita, nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che l'attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze;

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

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

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

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 a contattare tramite email ***info@garavirtuale.it*** ovvero Chat online disponibile sul portale ***www.garavirtuale.it*** ovvero servizio di Help Desk telefonico è attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00 ed è raggiungibile al numero di telefono **041/8622235**.

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso (**9 OTTOBRE 2025, ore 13:00**), se il prezzo offerto è inferiore di oltre ¼ al prezzo base stabilito per la vendita e nel caso di cauzione versata in misura inferiore o non versata: **per cauzione non versata si in-tende anche quella che non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'aper-tura della busta**.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento, oppure con modalità cartacea. Nei casi di mancato funziona-mento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma1, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente; in tale eventualità - ed in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempe-stiva presentazione dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita mediante bonifico a favore dello stesso conto da cui è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pervenuta la somma accreditata.

* * *

C) ISTANZE DI ASSEGNAZIONE - MODALITÀ DELLA VENDITA

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

2) Il giorno **10 OTTOBRE 2024, alle ore 15:45**, presso la sala aste di Edicom S.p.A., sita in Palermo, Via Generale Arimondi n. 2/Q nonché in via telematica tramite la piattaforma ***www.garavirtuale.it***, avrà luogo la vendita telematica. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita invierà a mezzo pec e a mezzo sms a coloro che hanno presentato offerta telematica l'invito a connettersi al portale a mezzo delle credenziali ricevute alla pec indicata dall'offerente. Coloro che hanno presentato offerta telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, acce-dendo al portale con le credenziali fornite dal gestore ed effettuando i rilanci attraverso lo stesso.

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

procedura esecutiva, ai sensi dell'art. 624 *bis* c.p.c., è ammissibile soltanto se proposta almeno **venti giorni** prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

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

4) In presenza di pluralità di offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con la modalità sincrona mista, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.: in caso di gara l'offerta in au-mento non potrà essere inferiore ad **€ 4.000,00**. Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il professionista delegato avrà inserito nel portale del ge-store della vendita telematica i dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **180 secondi** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. Il professionista delegato provvederà ad in-serire nel portale del gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle opera-zioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto pre-visto al III comma dell'art. 20 del D.M. n. 32/2015. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (**180 secondi**) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ulti-ma offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario.

5) Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, qualora non siano state pre-sentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il professionista delegato, ove ritenga che non via sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini della indivi-duazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il delegato deve tenere conto dell'entità del prez-zo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile nell'of-ferta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Se, invece, sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari of-ferenti ovvero nell'unica offerta presentata, nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è in-feriore al valore dell'immobile indicato nel presente avviso di vendita, il professionista delegato non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione del bene, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento della vendita ma anche alla somma prevista nell'art. 506, I comma, c.p.c. (cioè non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

inferiore alle spese di esecu-zione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita.

6) Per converso, procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione) quando il prezzo offerto all'esito della gara ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

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

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

* * *

D) ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, trattandosi di procedura soggetta alla normativa sul **credito fondiario**, l'aggiu-dicatario sarà tenuto a versare direttamente in favore del creditore fondiario entro il termine indicato nell'offerta, che in ogni caso non potrà essere superiore a **centoventi giorni** dall'aggiudicazione, la parte del saldo del prezzo di aggiudicazione nella misura dell'80% fino alla concorrenza del credito per capitale, interessi, spese e accessori: il professionista delegato inviterà la banca o il soggetto titolare di credito fon-diario 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'ag-giudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito as-sistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudi-catario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stes-so è legittimato a versare, sempre entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato alla pro-cedura esecutiva.

Il restante 20% del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione e l'importo versato direttamente al credi-tore fondiario) dovrà essere versato entro il termine massimo di **centoventi giorni** dalla aggiudicazione sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantifi-cabili. Entro lo stesso termine l'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese e degli oneri conseguenti all'acquisto del bene, presuntivamente determinati nella misura del 15% del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che verrà comunicata dal professionista delegato presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, tenuto conto anche dell'eventuale versamento di quanto dovuto a titolo di IVA. Si precisa che solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richie-ste dall'aggiudicatario, qualora si ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta so-glia prudenziale del 15%, si potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'ag-giudicatario. 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 comu-nicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a/r), **pena la decadenza dall'aggiudicazione**.

I versamenti dovuti in caso di aggiudicazione dovranno essere effettuati a mezzo **distinti bonifici bancari** sul conto corrente intestato a "***Esecuzione Immobiliare n. 360/2023 r.g. es. Tribunale di Palermo***" con IBAN **IT 31 C 02008 04642 000107328726,** con causale, rispettivamente, "***saldo prezzo***" e "***spese accessorie***" ed indicazione del numero di lotto, ovvero mediante **distinti assegni circolari non trasfe-ribili** intestati a "***Tribunale di Palermo - Procedura esecutiva n. 360/2023 R. G. Es. - Lotto Unico***", **con indicazione del nome del professionista delegato**.

Nel caso di bonifico bancario il termine di pagamento si intenderà rispettato con l'accredito sul conto della procedura. I termini per il versamento del saldo prezzo e delle spese sono perentori e non prorogabili e sono soggetti alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto. In caso di mancato de-posito del saldo prezzo e/o delle spese accessorie entro il termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione di-chiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno *ex* art. 587 c.p.c. Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., si fa presente che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70%-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche ade-renti a tale iniziativa è disponibile sul sito *www.abi.it*. Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

*****

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

- "*La costruzione dell'immobile pignorato è stata realizzata in forza di Concessione Edilizia n. 314 del 21/10/1987 e successiva Concessione edilizia in variante n. 267 del 28/05/1990 rilasciate dal Comune di Palermo e di Certificato di Abitabilità n. 6811 del 25/10/1990 rilasciati dal Comune di Palermo.* ***(All. 6 e 7).*** *Le opere autorizzate sono conformi a quanto autorizzato e allo stato del luoghi, a meno della veranda nel balcone posteriore e spostamento della cucina, come già descritto precedentemente. Le difformità riscontrate, ovvero la veranda realizzata sul balcone posteriore e lo spostamento in essa della cucina, possono essere regolarizzate facendo ricorso all'Art. 20 della L.R. n. 4/2003 con un costo di € 475,00 (€ 25,00 x 13 mq + €150,00 per comunicazione tardiva), più la parcella del tecnico che presenta la richiesta al Comune, circa € 1.500,00. Mentre la cucina e la lavanderia vanno ricollocate nella loro sede originaria. Pertanto, si procederà alla demoli-zione delle stesse e al ripristino dello stato dei luoghi, costo a corpo di circa Euro 1.500,00. Bisognerà*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

infine aggiornare la pla-nimetria catastale mediante procedura DOCFA presso l'Agenzia del Territorio con un costo di circa € 900,00 (parcella professionista € 800,00 circa più tributi € 77,00). Sommano costi di regolarizzazione ed eliminazione delle difformità € 4.375,00 + € 200,00 per il Certificato APE che arrotondiamo in eccesso, laddove ci possano essere imprevisti nel ripristino degli impianti della cucina (luce, acqua, gas) a ***€ 5.000,00****. I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e per i lavori di ripristino e messa a norma degli impianti saranno detratti dal valore di stima.*";

- "*Gli impianti non sono a norma essendo stati realizzati negli anni '90. Ipotizziamo che per mettere a norma l'impianto elettrico secondo le norme di riferimento (D.M. 37/2008, norma CEI 64-8) mediante rifacimento e certificazione di conformità, sia necessaria una spesa che varia dai 60,00 €/mq ai 90,00 €/mq più € 400,00 per la certificazione. Essendo l'appartamento di circa 130,00 mq, servirebbero in media € 9.750,00 per il rifacimento dell'impianto elettrico e € 400,00 per la certificazione, per un totale di circa € 10.150,00 che arrotondiamo a* ***€ 10.200,00****. Inoltre va redatto l'Attestato di Prestazione Energetica con un costo massimo di* ***€ 200,00***.";

- "*Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati: - regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa Euro 3.900 come determinato in risposta al quesito n. 6 (laddove comprensivo di regolarizzazione delle difformità catastali); - redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre Euro 200,00; - regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa Euro 900,00*";

- "*Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano ad euro 58,00. La debitrice ha nei confronti del condominio un arretrato di* ***Euro 464,00***".

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

Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al Custode giudiziario, Avv. Giuseppe Costanzo, con studio in Palermo, Piazza Francesco Crispi n. 9 (*avv.gcostanzo@gmail.com* - tel. 091.322408). La visita del bene può essere richiesta **unicamente** tramite il portale delle vendite pubbliche (*http://venditepubbliche.giustizia.it*) e dovrà essere avanzata entro e non oltre **10 giorni** prima della data fissata per la vendita. **Il Lotto posto in vendita è occupato**. Lo studio del professionista delegato è aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00, ad eccezione dei giorni festivi.

Ove l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario, **con dichiarazione da riportare a verbale di vendita**, può richiederne la liberazione a cura del Custode giudiziario, con avvertimento che, in difetto, quest'ultimo si intenderà esonerato dal provvedere alla liberazione. Si sottolinea che la richiesta di liberazione a cura della custodia dovrà pervenire entro e non oltre la chiusura della vendita.

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge ed a quelle ulteriormente indicate nell'or-dinanza di delega. A tal fine, estratto del presente avviso sarà pubblicato sul **Portale delle Vendite Pub-bliche**. Inoltre, copia del presente avviso di vendita e della relazione di stima, completa di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

planimetrie e ri-produzioni fotografiche del compendio posto in vendita, verrà pubblicata sul sito internet ***www.astegiudiziarie.it*** e sul sito internet ***www.asteannunci.it*** e sui portali collegati al servizio **Aste.click** offerto dal Gruppo Edicom. Della vendita sarà, inoltre, data pubblicità mediante il servizio di messaggistica denominato "***Eurema Aste***". In ottemperanza a quanto disposto in seno all'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita viene comunicato ai creditori e notificato al debitore esecutato, nonché, ove sussistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile.

Palermo, 4 luglio 2025

Il Professionista Delegato
avv. Giuseppe Costanzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009