

TRIBUNALE DI PALERMO**Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari****Giudice dell'esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n.373/2023, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Marco Reina (Delega n.222/2025), con studio in Palermo, Via Notarbartolo n.5

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

Il professionista delegato Avv. Marco Reina, con studio in Palermo, Via Notarbartolo n.5,

- 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 Astalegale.net s.p.a. (www.spazioaste.it);

- visti gli atti della procedura;

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

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

- considerato che nell'elaborato peritale di stima il nominato Esperto stimatore ha rilevato che *“L'immobile non è dotato di Licenza edile, né del Certificato di abitabilità/agibilità; Lo stato dei luoghi non corrisponde allo stato riportato nella planimetria catastale attualmente depositata, per la seguente difformità: Diversa distribuzione interna nella villetta, veranda non regolarizzata, piscina e locali tecnici non regolarizzati; L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)”*.

- preso atto degli infruttuosi esperimenti delle vendite senza incanto del 15/01/2026, del 19/03/2026, del 20/05/2026 e del 04/09/2026;

- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del bene pignorato;
- ritenuto, pertanto, che in ottemperanza a quanto previsto nell'ordinanza di delega occorre procedere alla vendita fissando un quinto tentativo di vendita con un ribasso del 40% dell'ultimo prezzo base.

AVVISA CHE

il giorno **05 novembre 2026, alle ore 17:00**, presso la sala aste della società Astalegale.net s.p.a., sita in Palermo, Via Principe di Belmonte n.103/C, piano secondo, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.spazioaste.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 Astalegale.net s.p.a.** (www.spazioaste.it) del bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO: *“piena proprietà di un immobile di civile abitazione, ubicato in Monreale (Pa), via Esterna Cozzo del Pigno n° 1, piano terra.*

Composto da:

- *villetta centrale avente ingresso principale previo accesso da una veranda, n° 1 ampio salone, n° 3 camere da letto, n° 1 w.c. e n° 1 cucina, occupante una superficie totale di mq. 127,00;*
- *n° 1 dependance, composta da un unico vano ed n° 1 w.c. (nella planimetria catastale depositata viene riportata la dicitura “locale di sgombero”), occupante una superficie catastale di mq. 20,00;*
- *n° 1 garage, occupante una superficie catastale di mq. 26,80 anzicchè mq. 23,00 come riportato in visura.*
- *n° 1 piscina con annesso locale w.c., doccia ed angolo cucina esterno (piano cottura e lavello), occupante una superficie catastale di mq. 16,00*
- *n° 1 locale tecnico/ripostiglio (motore piscina e riserva idrica interrata (dalla capacità di lt. 50.000,00) occupante una superficie catastale di mq. 138,20.*

Confinante a Nord-Est con la particella 2459, a Sud-Est con la strada vicinale Via Esterna Cozzo del Pigno, a Sud-Ovest con le parricelle 876 e 1386 e a Nord-Ovest con la parrticella 2529.

Censito al C.F. al foglio 46, particella 143, sub. 3 e particella 1444 sub. 1 graffata con la particella 143 sub. 4.

L'immobile non è dotato di Licenza edile, né del Certificato di abitabilità/agibilità.

Lo stato dei luoghi non corrisponde allo stato riportato nella planimetria catastale attualmente depositata, per la seguente difformità:

- *Diversa distribuzione interna nella villetta*
- *Veranda non regolarizzata*
- *Piscina e locali tecnici non regolarizzati*

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)".

Dal punto di vista catastale nell'elaborato peritale di stima è riportato che il compendio pignorato è censito al catasto fabbricati del Comune di Monreale (Pa), al foglio di mappa 46, particella 143, sub 3, categoria catastale C/6, classe 9, superficie catastale mq. 23,00 - rendita euro 108,09 - (garage) e particella 1444, sub 1, graffata con la particella 143, sub 4, categoria catastale A/7, classe 3, numero vani catastali 7,5, superficie catastale mq. 131,00 - rendita euro 581,01 - (villetta e dependance).

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., è stabilito in **euro 110.362,50**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **euro 82.771,87** (prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **euro 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).

A tal riguardo, si precisa che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, comma 3 c.p.c., è valida solo se all'avvocato sia stata rilasciata una procura speciale notarile in data antecedente alla vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

3) Modalità di presentazione delle offerte

A) Offerta con modalità analogica (cartacea)

L'offerta analogica, in bollo da euro 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, **entro le ore 13:00 del giorno 04 novembre 2026**, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Marco Reina, in Palermo via Notarbartolo n.5, scala B, piano ammezzato.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Marco Reina, in Palermo via Notarbartolo n.5, scala B, piano ammezzato, dalle ore 17:00 alle ore 19:00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9:30 fino alle ore 13:00.

A cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, saranno annotati sulla busta 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 euro 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, non prorogabili (termine non soggetto a sospensione feriale dall'1 al 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:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a **"TRIB. PA. – PROC. ESEC. N.373/2023 R.G.Es. - LOTTO UNICO"** 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 mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno depositato presso lo studio del Professionista delegato.

B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net s.p.a. (www.spazioaste.it)

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del giorno 04 novembre 2026**, tramite il **modulo web "offerta telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore Astalegale.net s.p.a. (www.spazioaste.it).

L'offerta, che deve essere 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 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 euro 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, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. **Il bonifico deve indicare la causale “versamento cauzione lotto unico”.** Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. **La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a “PROCEDURA ESECUTIVA RIF. N.373/2023 R.G.Es. TRIB. PALERMO”, intrattenuto presso Banca Credem S.p.A. e recante codice iban IT60R0303204605010001117913;**

- 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 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 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- Tel. 0280030070;
- assistenza online disponibile sul portale Astalegale.net s.p.a. (e sul sito www.spazioaste.it).

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 il lotto unico (offerta minima efficace) e nel caso di cauzione non versata o versata in misura inferiore a quanto previsto nel presente avviso.

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 05 novembre 2026, alle ore 17:00**, presso la Sala Aste della società Astalegale.net s.p.a., sita in Palermo, Via Principe di Belmonte n.103/C, piano secondo, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.spazioaste.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.spazioaste.it**, accedendo al portale almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con le credenziali personali fornite dal gestore, in base alle istruzioni ricevute sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed effettuando i rilanci attraverso il portale stesso. A tal fine gli offerenti telematici riceveranno un invito a connettersi al proprio portale, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, da parte del gestore della vendita telematica. Detto invito sarà inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta.

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

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

Coloro che hanno presentato offerta su supporto analogico parteciperanno alle operazioni di vendita comparando all'indirizzo indicato dinanzi al professionista delegato che riporterà nel portale i rilanci rendendoli visibili ai partecipanti con modalità telematica.

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore 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 (termine non soggetto a sospensione feriale dall'1 al 31 agosto) 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 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 sulla migliore offerta valida ed efficace, 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, sempre laddove la migliore offerta valida ed efficace risulti inferiore al prezzo base, disporrà l'aggiudicazione a favore dell'offerente soltanto ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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 (termine non soggetto a sospensione feriale dall'1 al 31 agosto) 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 euro 5.000,00.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di due 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) e sempre che la migliore offerta risultante all'esito della gara non sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso. In tale ultimo caso l'aggiudicazione sarà disposta soltanto ove il Delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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

In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di

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

§§§§§

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

6) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto (che a pena di decadenza non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato. A tal fine, **trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario**, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il

proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo, non prorogabile, di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale dall'1 al 31 agosto) 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 non prorogabile di 120 giorni (termine non soggetto a sospensione feriale dall'1 al 31 agosto) dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato a **“PROCEDURA ESECUTIVA RIF. N.373/2023 TRIB. PALERMO”**, intrattenuto presso Banca Credem S.p.A. e recante codice iban IT60R0303204605010001117913, con la causale **“PROC. ESEC. IMM. n.373/2023 R.G.ES. TRIB. PA. - VERSAMENTO SALDO PREZZO LOTTO UNICO”**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“PROC. ESEC. IMM. N.373/2023 R.G.ES. TRIB. PA. – 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. N.373/2023 TRIB. PALERMO”**, intrattenuto presso Banca Credem S.p.A. e recante codice iban IT60R0303204605010001117913, con la causale **“PROC. ESEC. IMM. N.373/2023 R.G.ES. TRIB. PA. - VERSAMENTO SPESE LOTTO UNICO”**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“PROC. ESEC. IMM. N.373/2023 R.G.ES. TRIB. PA. - 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 sul conto della procedura.

Si precisa che, **entro il termine per il versamento del saldo prezzo**, l'aggiudicatario, **a pena di decadenza dall'aggiudicazione**, dovrà consegnare al delegato la dichiarazione scritta di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'art. 22 D.LGS n.231/2007), secondo il modello standard in uso presso il Tribunale e messo a disposizione dal delegato in sede di aggiudicazione.

Come sopra esposto, si precisa che il termine del versamento del saldo prezzo **non è soggetto a sospensione** feriale dall'1 al 31 agosto.

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.

Si specifica che quanto versato dall'aggiudicatario sarà prioritariamente imputato ad accessori e spese e solo successivamente a prezzo.

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

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 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 - che con la presentazione dell'offerta si dichiara edotto dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensa dalla relativa produzione la procedura esecutiva - l'onere di dotare l'immobile sia della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica.

A tal fine, con la presentazione dell'offerta l'aggiudicatario manifesta, anche implicitamente, di voler assumere direttamente tale incombenza.

9) Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia si rimanda alla relazione di stima predisposta dal nominato Esperto stimatore Arch. Ing. Monica Donato ove, tra l'altro, è stato rilevato quanto di seguito riportato:

“La costruzione è stata realizzata in mancanza di licenza edilizia.

In data 08 Aprile 1966 prot. n° 469, il Sig. ... (ex proprietario), ha presentato presso il Comune di Monreale (Palermo), una richiesta di rilascio di licenza edile, relativa alla realizzazione di una costruzione di casetta rustica di tipo rurale, a cui è stato assegnato il numero di pratica “44”.

Da visure espedito presso il Comune di Monreale, consultando il fascicolo edile, è emerso che tale pratica non è mai stata integrata con la documentazione necessaria per ottenere il rilascio della licenza edile.

Essendo, però, stata realizzata antecedente al 1° Settembre 1967, la villetta risulta regolare a seguito della normativa urbanistica vigente all'epoca

Gli unici documenti presenti all'interno del fascicolo edile sono:

- *Richiesta di rilascio della licenza edile a firma del Sig. ... del 22 Giugno 1966;*
- *N° 2 elaborati grafici in scala 1:100 (che riportano una situazione planimetrica difforme da quella attualmente esistente);*
- *Attestazione di versamento sul c/c 146840 intestato alla BNL di £. 2.500.*

La richiesta presentata nel 1966 dal Sig. ..., faceva riferimento alla sola villetta: la dependance, il cucinico esterno con w.c. ed il garage, sono stati realizzati successivamente.

L'immobile ricade in “Zona VL2”, per dette zone, l'Art. 15 delle Norme di Attuazione del PRG Edilizio del Comune di Monreale (Pa), attualmente in vigore, cita che “l'indice di densità edilizia fondiaria, non può superare lo 0,20 mc/mq ed il rapporto di copertura non può superare il 6%: inoltre il lotto minimo non può essere inferiore a

mq. 2.000,00”: considerando che il lotto in esame è esteso per mq. 1441,00, la veranda, la dependance, il cucinico esterno con il w.c. ed il garage, non potranno più essere regolarizzati, ma bensì dovranno essere demoliti (risultano volumi in più).

La piscina ed il locale tecnico/ripostiglio, poiché interrati, potranno essere regolarizzati.

Per la regolarizzare di tali difformità, bisogna presentare le seguenti istanze presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale (PA):

- C.I.L.A. Tardiva (diversa distribuzione interna villa e demolizioni)
- Permesso di Costruire in Sanatoria (regolarizzazione piscina e locale tecnico/ripostiglio)

Successivamente si dovranno presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Catasto del Comune di Monreale (Pa) le seguenti istanze:

- Tipo mappale (inserimento in mappa piscina e locali tecnici)
- Doc.Fa (nuova planimetria).

Dopo aver regolarizzato tutte le difformità, si dovrà presentare presso il Comune di Moreale (Pa), istanza di S.C.A. per ottenere l'abitabilità/agibilità.

I costi da sostenere saranno:

- | | |
|--|--------------------|
| • diritti istruttoria C.I.L.A. Tardiva | €. 70,00 |
| • oblazione C.I.L.A. Tardiva | €. 1.000,00 |
| • costo demolizioni | €. 17.051,32 |
| • diritti istruttoria Art. 20 | €. 60,00 |
| • oblazione art. 20 | €. 1.287,50 |
| • diritti istruttoria PdCs | €. 150,00 |
| • costo di costruzione PdCs | €. 8.677,58 |
| • diritti istruttoria S.C.A. | €. 150,00 |
| • conformità impianti | €. 1.000,00 |
| • onorario professionista per le istanze | €. 5.000,00 |
| • Tipo mappale e Doc.Fa | <u>€. 2.000,00</u> |

Totale € 36.446,40

Il costo di costruzione per la regolarizzazione della piscina, è stato determinato sommando il valore del 10% del computo metrico estimativo da me redatto, moltiplicato per 8,84 (aliquota stabilita dal Comune di Monreale), ed infine moltiplicato per 2 poiché trattasi di opere in sanatoria, cioè:

$$((10\% \text{ di } \text{€ } 49.081,35) \times 8,84) \times 2 = \text{€ } 8.677,58$$

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

Le difformità relative alla dependance, al garage, al cucinino ed al w.c. esterni, non sono regolarizzabili per il seguente motivo: l'immobile ricade in "Zona VL2", per dette zone, l'Art. 15 delle Norme di Attuazione del PRG Edilizio del Comune di Monreale (Pa), attualmente in vigore, cita che "per dette zone l'indice di densità edilizia fondiaria, non può superare lo 0,20 mc/mq ed il rapporto di copertura non può superare il 6%: inoltre il lotto minimo non può essere inferiore a mq. 2.000,00": considerando che il lotto in esame è esteso per mq. 1441,00, la veranda, la dependance, il locale riserva idrica, il locale piscina motori ed il garage, non potranno più essere regolarizzati, ma bensì dovranno essere demoliti (risultano volumi in più).

Pertanto, si dovrà procedere alla demolizione delle stesse ed al ripristino dello stato dei luoghi, sostenendo un costo pari ad € 17.051,32 (euro diciassettemilacinquantuno/32)".

Nel proprio elaborato peritale di stima il nominato Esperto stimatore ha altresì rilevato che "L'immobile è non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)", che la "redazione dell'A.P.E. con un costo pari ad euro 200,00" e che "I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile".

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, www.asteanunci.it e sui portali collegati al servizio Aste.click offerti dal Gruppo Edicom s.p.a.

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.

Il lotto unico è attualmente libero.

11) Il lotto unico sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al Delegato per la fase di trasferimento del bene (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura di legge) e gli 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 che verranno cancellate ai sensi e nei limiti prescritto dall'art. 568 c.p.c.

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 dell'immobile

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Marco Reina, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento (lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 16:30 alle ore 19:30) (*tel. e fax. 091364000*) o tramite e-mail (*email:avvocatomarcoreina@gmail.com – pec:avvocatomarcoreina@pec.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 può richiederne la liberazione a cura e spese della Custodia Giudiziaria, salvo espresso esonero del Custode dalla liberazione da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

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 bene immobile pignorato - sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it (include la pubblicazione sull'APP GPS ASTE) e sui portali collegati al servizio Aste.click offerti dal Gruppo Edicom s.p.a.

È altresì previsto il servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE" tramite l'invio di minimo mille sms agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto 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, 05 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Reina