

**TRISTANO • LI VECCHI • BUSARDÒ**  
AVVOCATI

Viale Lazio n. 92 - 90144 Palermo - TEL./ FAX: 091/2770328  
CELL. AVV. TRISTANO: 393/9147822 - [liciatristano@gmail.com](mailto:liciatristano@gmail.com) - [liciatristano@pecavvpa.it](mailto:liciatristano@pecavvpa.it)  
CELL. AVV. LI VECCHI: 347/4267473 - [livechiclaudia@gmail.com](mailto:livechiclaudia@gmail.com) - [livechiclaudia@pec.it](mailto:livechiclaudia@pec.it)  
CELL. AVV. BUSARDO: 329/4066175 - [mariagraziabusardo@gmail.com](mailto:mariagraziabusardo@gmail.com) - [mariagraziabusardo@pec.it](mailto:mariagraziabusardo@pec.it)

**TRIBUNALE DI PALERMO**

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.Es. n. 378/2023** (Delega **n. 72/2025**), delegata per le operazioni di vendita all'avv. Claudia Maria Li Vecchi con studio in Palermo, Viale Lazio n. 92

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE****SENZA INCANTO****CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA****I esperimento di vendita**

Il professionista delegato avv. Claudia Maria Li Vecchi

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione emessa in data 15 aprile 2025 con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società Edicom ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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.;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato

**AVVISA CHE**

il giorno **MARTEDI' 22 LUGLIO 2025 ALLE ORE 11 E 30**, presso la Sala Aste della società Edicom Servizi S.r.l. sita in Palermo, via G.G. Arimondi n. 2/Q, piano secondo, nonché in via telematica tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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 EDICOM FINANCE S.R.L., del LOTTO UNICO costituito dai beni immobili di seguito descritti:

**LOTTO UNICO:**

- quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile (abitazione di tipo ultrapopolare) sito nel Comune di Palermo, vicolo Sant'Antonio alla Piazza dei Tedeschi n. 19, piano terra, censito catastalmente al foglio 139, particella 386, sub. 13, mq. 19;

- quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile (abitazione di tipo ultrapopolare) sito nel Comune di Palermo, vicolo Sant'Antonio alla Piazza dei Tedeschi n. 21, piano terra, censito catastalmente al foglio 139, particella 386, sub. 14, mq 19.

**Come risulta precisato nella perizia di stima** “Sebbene gli immobili siano indipendenti l'uno dall'altro, per economia di procedura, considerato peraltro il valore limitato dei beni, si ritiene opportuno costituire un unico lotto per la vendita.”

**Pertanto, l'offerta di acquisto che verrà formulata secondo le indicazioni di seguito fornite dovrà necessariamente avere ad oggetto entrambi i beni immobili costituenti lotto unico di vendita.**

\*

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

**Il prezzo base**, come indicato dal G.Es. con provvedimento del 15 aprile 2025, è stabilito in

€ 11.500,00

**L'offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad € **8.625,00** (prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad € **500,00**.

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

3. A) Offerta con modalità analogica (cartacea)

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del giorno antecedente la vendita, ossia il 21 luglio 2025, presso lo studio del Professionista delegato avv. Claudia Maria Li Vecchi, sito in Palermo, Viale Lazio n. 92.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'avv. Claudia Maria Li Vecchi, in Palermo, viale Lazio n. 92, dalle ore 10:00 alle ore 12:00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato, previo appuntamento concordato telefonicamente ai numeri indicati in epigrafe.

Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 10:00 fino alle ore 13:00 .

A cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, saranno annotati sulla busta i seguenti dati:

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito;
- 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 saldo prezzo che non potrà essere superiore a giorni 120 dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale dal 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 dei beni 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.es.imm. n. 378/2023 LOTTO UNICO - Li Vecchi" 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;
- il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita (offerta minima efficace) sopra indicato;
- nel caso di cauzione non versata o versata in modo e/o entità difforme.

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.

### 3. B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Società EDICOM FINANCE S.R.L.

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del giorno antecedente la vendita, ossia il giorno 21 LUGLIO 2025, tramite il modulo web "offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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 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, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale,) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA.

Ai sensi dell'art. 12 n. 2 del D.M. 32/15 se l'offerente risiede fuori dallo Stato Italiano ed è, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero del lotto e la descrizione del bene;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese;

- l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

- la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. Il bonifico deve indicare la causale "versamento cauzione LOTTO UNICO" Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a "Trib. PA - proc.es.imm. n. 378/2023", intrattenuto presso Banca Sella e recante codice iban IT 43 E 03268 04604 052455779790;

- 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 (v. sopra), 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 HELP DESK raggiungibile ai seguenti numeri 041536911 (centralino) – 0415351923 (fax) attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle ore 13 e dalle ore 14 e 30 alle ore 17 e 30 mediante i seguenti mezzi di contatto: [infoasteannunci.it](mailto:infoasteannunci.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 (offerta minima efficace);

- 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

**MARTEDI' 22 LUGLIO 2025 ALLE ORE 11 E 30**

presso la Sala Aste di Edicom Servizi S.r.l. , sita in Palermo, Via Arimondi 2Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata. A tal fine gli stessi riceveranno, altresì, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta

ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

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

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

Coloro che hanno presentato offerta su supporto analogico parteciperanno alle operazioni di vendita in presenza, 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 previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente in Sala Aste avanti il professionista delegato, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.

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

Al riguardo, si precisa quanto segue:

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

**In caso di adesione alla gara**, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore **ad € 500,00.**

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 **1 minuto successivo**, fatte salve le

precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 *bis* c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione.

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

§§§§§

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

## **6) Fase successiva all'aggiudicazione**

### **6.A) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare la parte del **saldo prezzo di aggiudicazione** (dedotta la cauzione), tramite bonifico

bancario sul conto intestato a **“TRIB. PA. PROC. ES. IMM. 378/2023”** intrattenuto presso BANCA SELLA e recante il codice iban IT 43 E 03286 04604 052455779790 con la causale *“Proc. Esec. Imm. n. 378/2023 RGEs. versamento saldo prezzo lotto UNICO”*, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a *“TRIB. PA. PROCEDURA ESECUTIVA IMOBILIARE R.G. ES. 378/2023– saldo prezzo lotto unico”*, da consegnare al professionista delegato.

## **6. B) VERSAMENTO DEL FONDO SPESE**

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell’offerta di acquisto (termine soggetto alla sospensione feriale dall’1 al 31 agosto), 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 *TRIB. PA. PROC. ES. IMM. 378/2023”* intrattenuto presso BANCA SELLA e recante il codice iban IT 43 E 03286 04604 052455779790 con la causale *“Proc. Esec. Imm. n. 378/2023 RGEs. versamento FONDO SPESE lotto unico”*, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“TRIB. PA. PROCEDURA ESECUTIVA IMOBILIARE R.G. ES. 378/2023–lotto unico FONDO SPESE”**, 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.**

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 precisa che, quanto versato dall’aggiudicatario sarà prioritariamente imputato ad accessori e spese e solo successivamente a prezzo.

Ai sensi dell’art. 585 c.p.c., si fa presente che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70%-80% del valore dell’immobile a tassi e condizioni

prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito [www.abi.it](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.

#### **6. C) DICHIARAZIONE SCRITTA EX ART. 585 ULTIMO COMMA C.P.C.**

**Entro il suddetto termine per il versamento del saldo prezzo** (ossia entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione - termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto) **l'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, dovrà consegnare al delegato la dichiarazione scritta resa avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs. 21 novembre 2007 n. 231** (disposizioni in materia antiriciclaggio).

\*

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 delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, nonché di ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo processuale.

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

#### **9) Regolarità urbanistica ed edilizia**

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

*“Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che gli immobili sono ubicati in zona territoriale omogenea A1, ovvero aree che comprendono manufatti storici e relative pertinenze e fondi ancora oggi di*

rilevante pregio storico ambientale, individuati tenendo conto degli edifici e le loro relative pertinenze vincolati ai sensi della legge 1089/39. Dette aree sono quelle comprese all'interno dell'apposito perimetro riportato nelle tavole P2a. Trattandosi di unità immobiliari ubicate all'interno del Centro Storico della città di Palermo le stesse sono soggette anche alle prescrizioni del Piano Particolareggiato Esecutivo. In particolare, secondo quanto indicato nelle tavole allegate al piano, l'edificio all'interno del quale sono individuate le due unità immobiliari è classificato come "catoio" e pertanto soggetto alle prescrizioni degli art. 26 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto piano. Per tale tipologia edilizia gli interventi ammessi sono la ristrutturazione, od il ripristino tipologico, mentre relativamente alle destinazioni d'uso è indicato che "la destinazione d'uso ammessa è la residenza che può interessare anche il piano terra solo se essa è organizzata a più piani mentre di norma il piano terra è destinato ad attività artigianali e/o commerciali". Risulta infine che gli immobili ricadono all'interno della perimetrazione delle aree di pericolosità di cui al D.A.R.T.A. 4 luglio 2000 "Piano per l'assetto idrogeologico straordinario" per rischio frana molto elevato.

Considerato che il P.R.G. ed il Piano Particolareggiato Esecutivo, per quanto riguarda il Comune di Palermo, sono fruibili dal sito del Comune, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'immobile sono state dedotte dalla suddetta documentazione con l'ausilio dei tecnici comunali.

L'edificio all'interno del quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato realizzato in data anteriore all'emanazione della prima legge urbanistica italiana (Legge 18 agosto 1942 n. 1150) e pertanto è privo di un originario titolo abilitativo. È prassi consolidata, in casi analoghi, riferirsi alla planimetria catastale di impianto per stabilire la presenza di eventuali variazioni all'organismo edilizio. Tuttavia, nel caso specifico, le unità immobiliari non sono datate di planimetria catastale, come peraltro indicato nella nota dell'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Si osserva che gli immobili sono presenti nelle tavole dell'Omira che risalgono al 1939. Nel caso specifico trattandosi di piani terra è certo che a tale data fossero presenti.

Al fine di verificare la presenza di eventuali pratiche edilizie connesse alla ristrutturazione dell'intero edificio, lo scrivente ha acquisito copia delle Concessioni Edilizie n. 38/CS del 24/04/2009 e n. 124/CS del 27/12/2010 e del Certificato di Abitabilità n. 83 del 20/12/2011. Tali concessioni, tuttavia, riguardano le opere di recupero di altre unità immobiliari insistenti nel medesimo complesso edilizio (sub. 10, 11 e 12). Dall'analisi delle tavole grafiche allegata alla predetta documentazione, relativamente agli immobili oggetto

*di pignoramento non sono presenti informazioni di alcun tipo, ad eccezione della rappresentazione grafica del prospetto dell'edificio. Sulla scorta di quanto indicato non risulta pertanto possibile eseguire un confronto tra l'attuale stato dei luoghi con lo stato legittimo urbanistico e con le corrispondenti planimetrie catastali. In proposito, l'unica informazione che può essere acquisita dalla documentazione di cui sopra, riguarda l'assenza della finestra del sub. 13 nei grafici progettuali, peraltro indicata come abusiva e da chiudere nella sentenza n. 2099/2022.*

***Per il ripristino della regolarità urbanistica, sulla scorta delle frammentarie informazioni acquisite, risulta necessario procedere alla chiusura della predetta finestra del sub. 13, con costi per opere murarie non superiori ad € 500,00.***

***Dal momento che per gli immobili non risulta depositata alcuna planimetria catastale, risulta necessario procedere alla redazione di un DOCFA per inserimento di planimetria mancante, con un costo complessivo di € 500,00 per ciascuna unità immobiliare (complessivamente € 1.000,00)."***

\*

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 [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio Aste click offerto dal gruppo Edicom.

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.

\*

\*

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 la metà del compenso spettante al Delegato per la fase di trasferimento del bene (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura di legge), oneri fiscali e previdenziali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e l'imposta sul valore aggiunto, ove dovuta.

Sono, invece, **a carico della procedura** le spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito.

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

#### 12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario avv. *Claudia Maria Li Vecchi* contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (*tel. 091 2770328 fax 091 2770328 – email livecchiClaudia@gmail.com – pec livecchiClaudia@pec.it*).

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita dovranno 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.

In tale caso, il bene sarà consegnato libero da persone e cose a cura e spese della custodia.

In difetto della richiesta a verbale di liberazione da parte dell'aggiudicatario, il Custode giudiziario si intenderà esonerato dal provvedere alla liberazione.

Si sottolinea che la richiesta di liberazione a cura della custodia dovrà pervenire entro e non oltre la chiusura della vendita.

14) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e



fotografie del compendio immobiliare pignorato - sui siti internet *astegiudiziarie.it* e sui portali collegati al servizio *Aste click offerto dal gruppo Edicom*; ne verrà data, altresì, pubblicità mediante il servizio di messaggistica denominato EUREMA ASTE.

**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, 28 maggio 2025

Il Professionista Delegato

*Avv. Claudia Maria Li Vecchi*

