

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva R.G. n. 467/2023 R.G.Es.Imm.**

**Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO  
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA  
SOGGETTA ALLA NORMATIVA DEL CREDITO FONDIARIO  
I° esperimento di vendita (Lotto Unico)**

Il professionista delegato avv. Mauro Barresi (c.f. BRRMRA80A03G273T – PEC mauro.barresi@legalmail.it, Fax: 091.6251564), 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 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;
- 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.;

**AVVISA CHE**

**il giorno 6 novembre 2025, alle ore 16:00**, presso la Sala Aste della società Astalegale.net s.p.a., con sede nella via Principe di Belmonte 103/C secondo piano, nonché in via telematica tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://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.**, del bene immobile di seguito descritto:

**LOTTO UNICO: Piena proprietà di villino unifamiliare sito in Carini, via del Cormorano n. 12 (in catasto snc), piano terra e primo, censito al foglio di mappa 8, p.lla 2989 del N.C.E.U., cat. A/7, cl. 7, consistenza 7,5 vani, sup. catastale totale 140 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 131 mq, rendita € 581,01; composto al piano**

*terra da ingresso su soggiorno, cucina, servizio igienico, ripostiglio e lavanderia, oltre terrazzo sul fronte nord con pergolato in legno e tettoia di copertura (da dismettere), portico sul fronte sud e corte esclusiva/giardino con piscina (da regolarizzare); al piano primo da disimpegno, tre camere da letto e servizio igienico, oltre balcone aggettante sul fronte ovest; il tutto confinante ad ovest con via del Cormorano, a nord e a sud con lotti di proprietà aliena distinti rispettivamente con le p.lle 2462 e 348 del medesimo foglio di mappa e ad est con altre proprietà censite al fg. 9 p.lle 48 e 421.*

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 € 266.000,00.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a € 199.500,00 (prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a € 9.500,00

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**

#### **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 del giorno 5 novembre 2025**, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Mauro Barresi, in Palermo via E Notarbartolo n. 5.

**A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Mauro Barresi, in Palermo, via E. Notarbartolo n. 5, dalle ore 16.30 alle ore 19.30 dei giorni feriali, con esclusione del sabato, previo contatto telefonico al numero 091/6254131. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9 fino alle ore 13, sempre previo contatto telefonico al numero 091/6254131.**

A cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, saranno annotati sulla busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, la data della presentazione della busta, il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita, la data fissata per l'esame delle offerte.

**L'offerta, in bollo da € 16,00, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà specificare:**

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

- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;

- se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare (in tal caso andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto), come nel caso di offerente interdetto, inabilitato o in amministrazione di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, curatore ovvero amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica all'offerta di acquisto;

- nel caso di più soggetti offerenti potrà essere predisposta unica domanda, ma completa dei predetti dati di tutti gli offerenti e l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato, precisando altresì la misura delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare (in tal caso occorre indicare il soggetto che abbia facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento);

- 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;

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso

di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;

- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**L'offerente dovrà allegare:**

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a **"ESEC. IMM. 467/2023 TRIBUNALE DI PALERMO, 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 ed eventuale copia autenticata da pubblico ufficiale della dichiarazione resa dal coniuge di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

- 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.

- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

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.

**L'offerta è irrevocabile e vincolante salvo i casi previsti dall'art. 571 c.p.c..**

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: Società Astalegale.net s.p.a.**

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13 del 5 novembre 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 invece allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4° D.M. n. 32/15 a mezzo della "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) 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 "ESEC. IMM. 467/2023 TRIBUNALE DI PALERMO 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 "ESEC. IMM. 467/2023**

**TRIBUNALE DI PALERMO", intrattenuto presso UNICREDIT, Filiale di Palermo**

**Ruggero Settimo e recante codice iban IT81B0200804642000107333865;**

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

- l'indicazione del termine per il versamento degli oneri accessori (diritti e spese di trasferimento) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione: termine che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;

- dichiarazione, effettuata in separato modulo, di avere preso visione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale.

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 con le modalità, i tempi e tramite i contatti indicati sul sito [www.spazioaste.it](http://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 ciascun lotto (offerta minima efficace) e nel caso di cauzione non versata o versata in misura inferiore.

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

Il soggetto interessato, prima di procedere con l'inserimento dell'offerta, deve dare esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Il presentatore, compilata l'offerta e prima di concluderne l'invio, dovrà obbligatoriamente confermarla, effettuare il pagamento del bollo digitale (pari a € 16,00) richiamando il codice hash generato automaticamente e, infine, firmarla digitalmente ai sensi dell'articolo 12, c. V DM n. 32/2015. Una volta trasmessa la busta contenente l'offerta telematica, non sarà più possibile cancellarla o modificarla. Le offerte telematiche sono cifrate, così come gli eventuali documenti allegati, mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita telematica.

**L'offerta è irrevocabile e vincolante salvo i casi previsti dall'art. 571 c.p.c..**

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 6 novembre 2025, alle ore 16:00**, presso la Sala Aste di Astalegale.net s.p.a., con sede nella via Principe di Belmonte 103/C secondo piano, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore [www.spazioaste.it](http://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](http://www.spazioaste.it). accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata. A tal fine gli stessi riceveranno, altresì, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

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

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

Coloro che hanno presentato offerta su supporto analogico parteciperanno alle operazioni di vendita comparando all'indirizzo indicato dinanzi al professionista

delegato che riporterà nel portale i rilanci rendendoli visibili ai partecipanti con modalità telematica.

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

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

Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso si fa riferimento a quanto previsto dal D.M. 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 € **9.500,00**.

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 3 *minuti successivi*, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il

disposto dell'art. 590 *bis* c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione.

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

§§§§§

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 o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione, dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato. A tal fine, **trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario**, il professionista

delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato a **"ESEC. IMM. 467/2023 TRIBUNALE DI PALERMO"** intrattenuto presso UNICREDIT, Filiale di Palermo Ruggero Settimo e recante codice iban IT81B0200804642000107333865, con la causale **"Proc. Esec. Imm. n. 467/2023 RGEs. versamento saldo prezzo lotto unico"**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"ESEC. IMM. 467/2023 TRIBUNALE DI PALERMO – saldo prezzo lotto unico"**, da consegnare al professionista delegato.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a **"ESEC. IMM. 467/2023 TRIBUNALE DI PALERMO"** intrattenuto presso UNICREDIT, Filiale di Palermo Ruggero Settimo e recante codice iban IT81B0200804642000107333865, con la causale **"Proc. Esec. Imm. n. 467/2023 RGEs. versamento spese lotto unico"** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"ESEC. IMM. 467/2023 TRIBUNALE DI**

**PALERMO - spese lotto unico**”, da consegnare al professionista delegato.

**Nel caso di bonifico bancario il termine di versamento del saldo prezzo e delle spese si intenderà rispettato con l’accredito sul conto della procedura.**

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

Il Delegato precisa che, solo all’esito dell’esperimento di vendita e tenuto conto dell’imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall’aggiudicatario, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell’aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l’aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall’aggiudicazione.

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

**7) Il Professionista Delegato precisa che la presentazione dell’offerta (sia telematica che analogica/cartacea) e la partecipazione alla vendita presuppongono l’integrale conoscenza dell’ordinanza di delega (così come eventualmente integrata e/o modificata con le disposizioni emesse con le circolari dei Giudici dell’esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Palermo), dell’avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente 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, ove è stato rilevato che l'immobile presenta i seguenti titoli edilizi:

*“A. In data 28/11/2006 prot. n. 48396 i sigg. e chiedevano al Comune di Carini il rilascio di Concessione Edilizia per la costruzione di una villetta bifamiliare sita in contrada Ciachea, via Cormorano, ricadente sul lotto di terreno censito al foglio di mappa 8 p.lla 2463 N.C.T. (oggi Fg. 8 p.lla 2989 N.C.E.U.). Con verbale n. 46-2 del 27/11/2007, trasmesso ai richiedenti con comunicazione del 18/12/2007 prot. n. 45113, la Commissione Edilizia comunale esprimeva parere contrario alla realizzazione del progetto presentato.*

*B. Con nota del 03/12/2007 prot. n. 42924 la ditta richiedeva il riesame della pratica e con successivo verbale n. 53-1 del 20/12/2007, trasmesso ai richiedenti il 27/02/2008 prot. n. 7984, la Commissione Edilizia comunale invitava il progettista a “rielaborare il progetto decurtando dal volume complessivo quello utilizzato per sanare l'abuso dell'immobile indicato al NCEU Fg. 8 o.lla 348 sub 1”. In riscontro a tale prescrizione i richiedenti, con nota prot. n. 3423 del 28/01/2008, trasmettevano il progetto rielaborato avente ad oggetto “la costruzione di una unità immobiliare per civile abitazione sita in c/da Ciachea, via Cormorano e ricadente sul foglio di mappa 8 p.lla 2463”, sul quale con verbale n. 21-3 del 05/06/2008 la Commissione Edilizia comunale esprimeva parere favorevole.*

*C. Con atto di compravendita del 02/04/2009 ai rogiti del Notaio La Pira rep. n. 17798 diveniva proprietaria del lotto la società che, essendo maturato il tacito accoglimento della concessione ai sensi dell'art. 2 L.R. n. 17/94 (concessione auto-assentita), in data 25/05/2009 prot. n. 19174 trasmetteva Comunicazione d'Inizio lavori con richiesta di voltura, corredata della documentazione di legge tra cui la Perizia Giurata asseverata il 25/05/2009*

*D. In data 16/09/2011 prot. n. 40258 la ditta presentava Denuncia d'Inizio Attività Edilizia (D.I.A.E.) per alcune varianti in corso d'opera consistenti in alcune modifiche di prospetto ed una diversa distribuzione degli spazi interni ed il 14/10/2011 prot. n. 45323 veniva comunicato il fine lavori con allegato certificato di collaudo finale delle opere realizzate.*

*E. Il progetto delle strutture, depositato presso il Genio Civile di Palermo in data 22/05/2009 prot. n. 10998, veniva autorizzato con N.O. del 01/10/2009 e le opere strutturali eseguite risultano essere state collaudate al termine dei lavori con certificato di collaudo statico del 26/03/2012 e successiva attestazione di conformità rilasciata dallo stesso ufficio del Genio Civile il 03/08/2012 prot. n. 289224.*

*F. Con istanza assunta al prot. n. 38714 del 25/09/2012 corredata da Perizia Giurata ai sensi dell'art. 3 co. 2 L.R. 17/94 la r richiedeva il rilascio del certificato di abitabilità. Stante, tuttavia, la mancata presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio e del pagamento dell'imposta di bollo, l'Ufficio comunicava la sospensione del procedimento per integrazione documentale. Atteso che agli atti non è stata rinvenuta la documentazione integrativa a suo tempo richiesta, il procedimento non risulta essere mai stato esitato e, pertanto, l'immobile è ad oggi ancora sprovvisto della certificazione di abitabilità.”*

Come precisato dall'esperto stimatore nella propria relazione sussistono inoltre irregolarità urbanistiche ed edilizie, meglio descritte ai punti 3) e seguenti e 6) e seguenti della perizia, tra l'altro evidenziandosi che: a) sussiste una concessione edilizia **non** espressa bensì tacitamente assentita, nonché successive varianti; b) manca l'APE (da acquisire a cura dell'acquirente per una spesa di circa €. 200,00); c) manca il certificato di abitabilità; d) necessitano regolarizzazioni catastali di valore stimato di €. 1.000,00; e) sussistono difformità tra stato di fatto e progetti tacitamente assentiti da ridurre in pristino e/o regolarizzare “ove possibile” per un esborso stimato in €. 11.000,00. Avendo concluso l'esperto stimatore nella propria perizia, sebbene in maniera non definitiva ma sottoposta alla valutazione degli uffici competenti, che “a parere dello scrivente e fatto salvo diverso avviso da parte degli Uffici preposti – per la regolarizzazione del bene occorrerà procedere alla dismissione della tettoia sul fronte nord mediante la rimozione del manto di tegole e del tavolato realizzati a copertura della pergola a suo tempo assentita ed, altresì, alla sanatoria della piscina realizzata all'interno del lotto. Questa, infatti, trattandosi di piscina pertinenziale di modeste

*dimensioni e ad uso esclusivo dell'immobile cui è asservita, si ritiene suscettibile di regolarizzazione per "accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (così come recepito dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.)... Una volta acquisito il titolo abilitativo in sanatoria per la piscina e provveduto alla presentazione di atto di aggiornamento catastale secondo quanto indicato in risposta al quesito 3) potrà essere, infine, ottenuta la certificazione di agibilità... i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di vendita – che andranno detratti dal suo valore di mercato – possono essere forfettariamente determinati in complessivi € 11.000,00, a fronte dei costi presuntivi delle opere di riduzione in pristino della tettoia e di quelli per sanzioni/oneri concessori, diritti d'istruttoria e compensi tecnico professionali per l'espletamento delle pratiche edilizie occorrenti (P.D.C.S/S.C.I.A. in sanatoria, pratica Genio Civile per parere di sussistenza, S.C.A., autorizzazione enti preposti alla tutela dei vincoli)". Ciò sempre facendo salve le eventuali diverse valutazioni degli uffici competenti in ordine alla eventuale non regolarizzabilità dei beni.*

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del T.U. 6/6/2001, n. 380 e di cui all'art. 40, comma VI, della legge 28/2/1985, n. 47.

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati **sul Portale delle Vendite**

**Pubbliche nonché** sui siti internet [www.asategiudiziarie.it](http://www.asategiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio [asteclick](#) 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 nelle relazioni del perito in atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque

non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo.

**L'immobile è occupato senza titolo opponibile.**

**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. Mauro Barresi*, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (tel. 091.6254131 – fax 091.6251564 – email [barresi@agap.it](mailto:barresi@agap.it) – pec [mauro.barresi@legalmail.it](mailto:mauro.barresi@legalmail.it)).

**Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita - che dovranno pervenire entro e non oltre il termine di 15 (quindici) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte - 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 indicando il numero telefonico e l'email a cui essere ricontattati.**

**Si precisa infine che le visite saranno consentite esclusivamente nel rispetto delle prescrizioni di cui alla circolare n. 5/2020 emessa dai Giudici della Sesta Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari - del Tribunale di Palermo in data 24/9/2020 che qui di seguito si indicano:**

- la visita sarà consentita esclusivamente alla persona che ha presentato la relativa richiesta e con la partecipazione di un solo accompagnatore;

- l'interessato e l'eventuale accompagnatore dovranno rispettare rigorosamente l'orario di visita comunicato dal Custode.

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

**14)** La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato - sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom.

**15)** Il gestore della vendita è la società [Astalegale.net s.p.a. \(www.spazioaste.it\)](http://www.astalegale.net), il cui contatto mail per assistenza tecnica è [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net); assistenza telefonica al numero 02 800 300 21 con call center operativo dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30.

**16)** In ottemperanza a quanto disposto in seno all'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita viene comunicato ai creditori e notificato al debitore esecutato, nonché, ove sussistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile.

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., estratto del presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet [Astegiudiziarie.it](http://Astegiudiziarie.it) e sul circuito Aste.click del gruppo Edicom. Sul sito internet [Astegiudiziarie.it](http://Astegiudiziarie.it) e sul circuito Aste.click del gruppo Edicom saranno disponibili per la consultazione: copia dell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita; dell'avviso di vendita e delle relazioni di stima complete di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato.

Per quanto qui non previsto si rinvia alla normativa del codice di procedura civile.

Palermo, 11 luglio 2025

Il Professionista Delegato

18