

AVV. VALENTINA DINA

Via Houel, 5 Palermo 90135

Telefax 0915089482 cell. 3339527875

Pec dina.valentina@pecavvpa.it



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 566/2024 r.g., Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale, delegato per le operazioni di vendita all'avv. Valentina Dina, con studio in Palermo, Via Houel n. 5 (D.V. 11/2026),

*Tribunale di Palermo
Sez. Esecuzioni Immobiliari
G.es. Dott.ssa V. Imperiale
Prof. Delegato
Avv. Valentina Dina*

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Primo Esperimento di Vendita

Il professionista delegato, avv. Valentina Dina,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 14 gennaio 2026, con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c., nonché il D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;
- esaminata la relazione di stima predisposta dall'arch. Carlo Giannone, nonché la certificazione ipotecaria;
- vista l'ordinanza di nomina della società **ASTALEGALE.NET spa** (www.spazioaste.it) quale gestore della vendita telematica;
- considerato che la vendita non è soggetta alla normativa sul credito fondiario,

AVVISA

che il giorno **12 maggio 2026, ore 16:00**, presso la sala aste di Astalegale.net S.p.A., sita in Palermo, Via Principe di Belmonte n. 103\C piano secondo, nonché telematicamente tramite la piattaforma www.spazioaste.it, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter*, disp. att., c.p.c., nonché in base al D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

del seguente immobile pignorato: **LOTTO UNICO**: piena proprietà dell'appartamento posto al piano sesto di un fabbricato sito in Palermo,

viale della Regione Siciliana Nord Ovest n. 2841, e censito al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 49, particella 2499, sub 27, piano 6, cat. A/3, cl.7, consistenza 5,5 vani, R.C. 369,27 € composto da ingresso, disimpegno centrale, cucina con annessa zona verandata, ampio soggiorno, corridoio, camera con balcone, wc e ripostiglio.

Detto immobile, libero su tre dei quattro lati, confina a nord, in parte, con il blocco costituito da vano scala e corpo ascensore, e, in parte, con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 49, p.lla 2499 sub 26, a sud, ad est e ad ovest con area libera afferente al fabbricato e identificata al N.C.E.U. con il foglio 49, part.la 2634.

1) Il prezzo base del **Lotto Unico**, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., in conformità alla valutazione dell'esperto stimatore e ridotto nella misura del 5% per l'assenza della garanzia per vizi, è stabilito in **€ 153.000,00**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad **€ 114.750,00 (prezzo base decurtato del 25%)**,

2) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, meglio e più specificatamente descritto nella relazione di stima in atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione dei terzi, ove esistenti. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli

urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - non considerati anche se occulti e, comunque, non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

L'immobile, salvo espressa indicazione dell'aggiudicatario, sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sarà posto a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 2, VII comma, D.M. n. 227/2015, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione) e le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto se dovuta, imposte ipotecarie e catastali).

In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.es. in misura diversa da quella prevista nel periodo precedente. E pure a carico dell'aggiudicatario l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile sia dell'attestato di prestazione energetica che della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, dispensando espressamente la procedura esecutiva dal produrre gli stessi. Le spese necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono, invece, a carico della procedura.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa

alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che l'attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze.

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

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

5) L'offerta di acquisto, **irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, unitamente alla cauzione, versata secondo le modalità indicate per le offerte analogiche o telematiche di seguito descritte, dovrà essere depositata o trasmessa, a pena d'inefficacia, entro **le ore 13:00 del giorno 11 MAGGIO 2026**.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA (CARTACEA)

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

L'offerta presentata da società o da altro ente dovrà specificare la relativa denominazione, sede legale, partita IVA e codice fiscale, le generalità del legale rappresentante, allegando copia del documento di identità in corso di validità,

codice fiscale dello stesso e certificato del Registro delle Imprese aggiornato dal quale risulta l'attuale vigenza della società o dell'ente, con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale.

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

L'offerta dovrà, altresì, contenere:

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

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

C) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, **a pena di inefficacia dell'offerta**, di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra determinato in € **153.000,00**;

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

data di aggiudicazione;

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

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

L'offerta di acquisto analogica dovrà essere depositata, a pena di inefficacia, in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, in Palermo, Via Houel 5 , entro le ore 13:00 del giorno 11 MAGGIO 2026;

all'esterno della busta saranno annotate, a cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, le generalità - previa identificazione con esibizione di valido documento di identità - di chi materialmente provvede al deposito (anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, nonché la data della vendita, nessun' altra indicazione dovrà esser apposta sulla busta.

L'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione di importo **non inferiore al 10% del prezzo proposto**, da prestarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Palermo- Procedura esecutiva n. 566/2024 R.G.Es. Sez. Es.- Lotto Unico"**, con indicazione del nome del

professionista delegato; **sia l'offerta che l'assegno dovranno essere inseriti a cura dell'offerente all'interno della busta, che sarà custodita in deposito presso lo studio del professionista delegato. Il mancato versamento della cauzione, nella misura e nelle forme stabilite, determinerà l'inefficacia dell'offerta.**

Si precisa che entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario a pena di decadenza dell'aggiudicazione, dovrà consegnare al delegato la dichiarazione scritta di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (*dichiarazione antiriciclaggio*);

B) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net spa (www.spazioaste.it)

L'offerta telematica deve essere conforme a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss.

D.M. n. 32/2015 e presentata tramite il modulo web "*offerta telematica*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata per partecipare ad un determinato esperimento di vendita e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita sul portale www.spazioaste.it.

L'offerta deve essere sottoscritta con **firma digitale** ai sensi dell'art. 12, comma V, D.M. n. 32/2015, unitamente ai documenti allegati, e 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 si intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Non è allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12 comma IV D.M. 32/2015, a mezzo "*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*".

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, IV comma, D.M. n. 32/2015 a mezzo "*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*".

Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di inammissibilità della

stessa, coincidere con l'offerente (ovvero con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone).

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

- i dati identificati dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, denominazione) con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA.

Ai sensi dell'art. 12, n. 2, D.M. n. 32/2015, se l'offerente risiede fuori dallo Stato italiano e, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno, il numero di ruolo della stessa, il numero del lotto e la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del referente della procedura nonché la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito per la vendita;

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

di aggiudicazione;

- si precisa che entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario a pena di decadenza dell'aggiudicazione, dovrà consegnare al delegato la dichiarazione scritta di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (*dichiarazione antiriciclaggio*);

- l'entità della cauzione versata, che deve essere pari almeno al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. La cauzione dovrà essere versata a mezzo **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a ***“Es. Imm. n. 566/2024 r.g. Tribunale di Palermo”***, intrattenuto presso Unicredit S.p.A., **IBAN IT 78 D 02008 04642 000107323199**, con 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 e, in ogni caso, deve risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura della busta;**

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

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

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti previsti per la presentazione dell'offerta in modalità analogica, oltre la copia del bonifico eseguito a titolo di

cauzione, in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privo di elementi attivi.

Se l'offerta è presentata da più persone, dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al 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 può essere allegata anche in copia per immagine.

E' previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite **contact center** dedicato al numero di telefono **041/8622235**.

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso (**11 MAGGIO 2026, ore 13:00**), se il prezzo offerto è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base stabilito per la vendita e nel caso di cauzione versata in misura inferiore o non versata: **per cauzione non versata si intende anche quella che non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.**

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

di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

C) MODALITA' DELLA VENDITA

1) Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

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

2) Il giorno **12 MAGGIO 2026, alle ore 16:00**, presso la sala aste di Astalegale.net spa, sita in Palermo, Via Principe di Belmonte n. 103\C piano secondo, nonché in via telematica tramite la piattaforma ***www.spiazioaste.it***, avrà luogo la vendita telematica. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita invierà a mezzo pec e a mezzo sms a coloro che hanno presentato offerta telematica l'invito a connettersi al portale a mezzo delle cre-denziali ricevute alla pec indicata dall'offerente.

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.

In presenza di offerte analogiche depositate presso lo studio del professionista

delegato, lo stesso procederà all'apertura delle buste e all'inserimento nella piattaforma del gestore: 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 in modalità telematica. Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso si fa riferimento a quanto previsto nel D.M. n. 32/2015.

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

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis*, disp. att., c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria. Si evidenzia che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, ai sensi dell'art. 624 *bis* c.p.c., è ammissibile soltanto se proposta almeno **venti giorni** prima della scadenza del termine per il deposito delle

offerte di acquisto.

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

4) In presenza di pluralità di offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con la modalità sincrona mista, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.: in caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € **3.500,00**. Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il professionista delegato avrà inserito nel portale del gestore della vendita telematica i dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **180 secondi** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. Il professionista delegato provvederà ad inserire nel portale del gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al III comma dell'art. 20 del D.M. n. 32/2015. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (**180 secondi**) senza che vi siano state offerte mi-

gliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario.

5) Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il professionista 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 più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini della individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Se, invece, sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata, nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile indicato nel presente avviso di vendita, il professionista delegato non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione del bene, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento della vendita ma anche alla somma prevista nell'art. 506, I comma, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita.

6) Per converso, procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in

presenza di istanze di assegnazione) quando il prezzo offerto all'esito della gara ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Si avverte che nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta 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.

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

D) ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, qualora ricorra la normativa sul **credito fondiario**, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare direttamente in favore del creditore fondiario, ove presente, entro il termine indicato nell'offerta, che in ogni caso non potrà essere superiore a **centoventi giorni** dall'aggiudicazione, la parte del saldo del prezzo di aggiudicazione nella misura dell'80% fino alla concorrenza del credito per capitale, interessi, spese e accessori: il professionista delegato

inviterà la banca o il soggetto titolare di credito 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 entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, sempre entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato alla procedura esecutiva.

Il restante 20% del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione e l'importo versato direttamente al creditore fondiario) dovrà essere versato, sempre, entro il termine massimo di centoventi giorni dalla aggiudicazione sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Qualora, invece, non ricorresse la normativa del credito fondiario l'aggiudicatario sarà tenuto a versare, entro il termine massimo di centoventi giorni dalla aggiudicazione, l'intero saldo prezzo (dedotta la cauzione) sul conto corrente della procedura.

Entro lo stesso termine, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese e degli oneri conseguenti all'acquisto del bene, presuntivamente determinati nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che verrà comunicata dal professionista delegato presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, tenuto conto anche dell'eventuale

versamento di quanto dovuto a titolo di IVA. Si precisa che solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario, qualora si ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, si 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.**

I versamenti dovuti in caso di aggiudicazione dovranno essere effettuati a mezzo di **distinti bonifici bancari** sul conto corrente intestato a "***Es. Imm. n. 566/2024 r.g. Trib. Palermo***" con IBAN **IT 78 D 02008 04642 000107323199**, con causale, rispettivamente, "***saldo prezzo***" e "***spese accessorie***" ed indicazione del numero di lotto, ovvero mediante **distinti assegni circolari non trasferibili** intestati a "***Tribunale di Palermo Sez. Es. Imm. - proc. n. 566/2024 r.g. - Lotto Unico***", con indicazione del nome del professionista delegato.

Nel caso di bonifico bancario il termine di pagamento si intenderà rispettato con l'accredito sul conto della procedura. I termini per il versamento del saldo prezzo e delle spese sono perentori e non prorogabili e non sono soggetti alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese accessorie entro il termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c. Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., si fa pre-

sente 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.

* * * * *

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

“ ... In merito alla legittimità edilizio-urbanistica del fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente procedura, si precisa che, sulla base delle verifiche effettuate sui luoghi e delle indagini eseguite presso gli uffici del Comune di Palermo (Sportello Autonomo Concessioni Edilizie), dello I.A.C.P., dell'Assessorato Regionale dell'Economia (Dipartimento Regionale della Finanza e del Credito – Servizio Locazioni e Patrimonio Disponibile) e dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità (Dipartimento delle Infrastrutture, della Mobilità e dei Trasporti – Servizio Edilizia Varia, Edilizia Abitativa, Gestione Patrimonio Abitativo e Piano Nazionale Edilizia Abitativa) è emerso che il fabbricato “fa parte di un complesso edilizio denominato lotto 614 di n.24 alloggi, in origine di proprietà della Regione Sicilia realizzato ai sensi della legge regionale siciliana n.30 del 21.04.1953” per il quale nessuno degli enti interrogati è tuttavia risultato in possesso della documentazione autorizzativa originaria afferente alla realizzazione del complesso, non più reperibile negli archivi

storici. Cionondimeno, ulteriori ricerche condotte dallo scrivente mediante la consultazione di alcuni siti e piattaforme on line specializzate in restituzioni cartografiche storiche hanno consentito di accertare l'esistenza del fabbricato già a far data dal 1956 in linea, peraltro con lo strumento normativo di riferimento facente capo alla già citata L. R. n.30 del 21.04.1953 che disciplinava gli interventi di edilizia popolare di iniziativa regionale (cartografia tecnica IRTA¹² 1955-1957 realizzata con metodo aerofotogrammetrico e commissionata dal Comune di Palermo).

Alla luce di tali elementi, può ritenersi che il fabbricato sia stato edificato all'interno dell'arco temporale compreso tra il 1953 e il 1956, dunque in epoca antecedente all'entrata in vigore della legge n.765/1967. Pertanto, considerata la natura pubblica dell'edificio, la cui realizzazione fa capo alla Regione Sicilia, la sua data di costruzione, collocabile inoltre anteriormente anche all'approvazione del PRG del Comune di Palermo avvenuta con DPRS n.110/a del 28.06.1962, nonché la sua posizione geografica rispetto al tessuto cittadino, verificata, infine, l'impossibilità da parte degli enti preposti di riferire circa la documentazione autorizzativa alla costruzione del fabbricato, il sottoscritto ritiene comunque di poter affermare la legittimità dell'intervento edilizio ... In esito alle analisi condotte, l'attuale planimetria catastale, depositata in data 22.03.1982, costituisce, in assenza di ulteriori elaborati grafici e/o progettuali, l'unico documento di riferimento ufficiale che attesti la configurazione dei luoghi alla data della sua presentazione. Ora, dal confronto di quest'ultima con l'odierno stato di fatto, il sottoscritto ha rilevato le seguenti difformità

- 1) - una diversa distribuzione degli spazi interni che si è concretizzata attraverso la demolizione del tramezzo che

originariamente separava il soggiorno in due vani distinti, determinando la creazione di un unico e più ampio ambiente, e il correlato arretramento e conseguente accorciamento del corridoio;

2) - *la chiusura a veranda di una porzione del balcone pertinente alla cucina;*

3) - *la variazione di destinazione d'uso della porzione di balcone chiusa a veranda, allestita come spazio cucina con relativo ammattonamento delle superfici a prospetto;*

Considerato quanto fin qui esposto e che, dalle indagini effettuate presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, non risultano pratiche presentate in riferimento all'unità immobiliare oggetto del procedimento, il sottoscritto, in risposta al presente quesito rappresenta che, al fine di eliminare le difformità evidenziate e regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio, le opere di adeguamento da effettuare e i relativi costi stimati sono i seguenti:

- Regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la presentazione presso lo Sportello Telematico unificato per l'Edilizia del procedimento di CILA tardiva per opere già eseguite con costi stimati pari a circa € 1.500,00 (millecinquecento/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario professionista abilitato da detrarre al valore di stima;

- Regolarizzazione, alla luce dell'art.20 della L.R. 04/2003, della chiusura a veranda di una porzione del balcone di pertinenza della cucina. I costi relativi a detta operazione possono essere complessivamente stimati in ca € 500,00 (cinquecento/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e

onorario del professionista abilitato e andranno detratti dal valore di stima;

- Ripristino della configurazione originaria della porzione di balcone chiuso a veranda adibita a spazio cucina con conseguente rimozione del rivestimento ceramico delle superfici interne e del prospetto, con costi stimati pari a circa € 2.000,00 (duemila/00), da detrarre al valore di stima.

- L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e per la sua redazione il costo da sostenere ammonta a € 100.00.

In definitiva, pertanto, alla luce anche di quanto già precisato in risposta al QUESITO n.3, l'importo complessivo, stimato per effettuare gli adempimenti necessari alla regolarizzazione urbanistico- edilizia e catastale dell'unità immobiliare pignorata, da detrarre al valore di stima, risulta pari a complessivi € 4.600,00 (quattromilaseicento/00) ...”

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

Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità dei debitori, rivolgersi al Custode giudiziario, avv. **Valentina Dina**, con studio in Palermo, Via Houel n. 5 (valentinadina@hotmail.it - tel. 091.5089482 cell. 3339527875).

La visita del bene può essere richiesta **unicamente** tramite il portale delle vendite pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) e dovrà essere avanzata entro e non oltre **10 giorni** prima della data fissata per la vendita.

Il Lotto posto in vendita è OCCUPATO da inquilino giusta contratto di locazione OPPONIBILE alla procedura con scadenza settembre 2028.

Lo studio del professionista delegato è aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 19:00, con esclusione dei giorni festivi.

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

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge ed a quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega. A tal fine, estratto del presente avviso sarà pubblicato sul **Portale delle Vendite Pubbliche**. Inoltre, copia del presente avviso di vendita e della relazione di stima, completa di planimetrie e riproduzioni fotografiche del compendio posto in vendita, verrà pubblicata sui siti internet **www.astegiudiziarie.it**, **www.asteannunci.it** e sui portali collegati al servizio **Aste.click** offerto dal Gruppo Edicom, nonché pubblicizzato per il tramite di invio di messaggi SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile tramite il servizio di messaggistica (SMS) denominato **"EUREMA ASTE"**. In ottemperanza a quanto disposto in seno all'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita viene comunicato ai creditori e notificato al debitore esecutato, nonché, ove sussistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile.



Palermo, 20 marzo 2026

Il Professionista Delegato

avv. Valentina Dina

