

Avv. Antonino Cacioppo

Cassazionista

Via G. Galilei 9, 90145 Palermo

Tel/Fax 0917475536

Pec: antoninocacioppo@pecavvpa.it

TRIBUNALE DI PALERMO

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Procedura di espropriazione R.G.E. n. 69/2024

Giudice dell'esecuzione dott. Gigi Omar Modica

Delegato Avv. Antonino Cacioppo

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

Il professionista delegato per le operazioni di vendita, Avv. Antonino Cacioppo, con studio in Palermo, Via G. Galilei 9, tel. 0917475536 indirizzo email Antoninocacioppo@yahoo.it PEC: antoninocacioppo@pecavvpa.it

vista l'ordinanza di vendita del G.E. Dott. Gigi Omar Modica del giorno 08 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.;

visto il D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;

vista l'ordinanza di nomina della società Edicom (www.garavirtuale.it) quale gestore della vendita telematica;

esaminata la perizia di stima a firma dell'Ing. Massimiliano Di Liberto depositata agli atti della procedura;

considerato che la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario,

AVVISA

che il giorno **29 aprile 2026 alle ore 09:30**, presso la sala aste di Edicom Servizi s.r.l., sita in Palermo, nella Via Gen. G. Arimondi n. 2/q, nonché telematicamente tramite la piattaforma www.garavirtuale.it avrà luogo la vendita sincrona mista senza incanto del seguente bene immobile pignorato **-LOTTO UNICO-** sito in Monreale (PA) così descritto:

a) Intera proprietà di abitazioni di tipo economico in Comune di Monreale (PA), Via M VENTUNO n. 25, piano T-1; censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 36, particella 2078, subalterno 5, categoria A/3, classe 02, consistenza 3,5 vani, rendita € 151,84;

b) Intera proprietà di autorimessa in Comune di Monreale (PA), Via M VENTUNO n. 25, piano T-1; censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 36, particella 2078, subalterno 4, categoria C/6, classe 02, consistenza 13 mq, rendita € 20,14.

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

1) Il **prezzo base** del lotto unico, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., in conformità alla valutazione del CTU, è stabilito in € **37.000,00**. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad € **27.750,00** (prezzo base decurtato del 25%). Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a € **1.000,00**.

Stato dell'immobile: l'immobile è attualmente abitato dal debitore.

2) **Descrizione del bene posto in vendita.** L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, meglio e più specificamente descritto nella CTU in atti, visibile sul portale delle vendite pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) nonché reperibile su siti www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e sui portali collegati al servizio aste.click, ed alla quale perizia 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - non considerati anche se occulti e, comunque, non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. L'immobile, salvo espressa indicazione dell'aggiudicatario, sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni ed al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per

la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura. 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. 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.; (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, da consegnare al delegato in sede di gara: non è ammessa altra forma di rappresentanza. 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. 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.

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 prima della celebrazione dell'asta.**

6. L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza

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.

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, in bollo da € 16,00, e specificare, se persona fisica, nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, autodichiarazione in ordine allo stato civile dell'offerente e al regime patrimoniale, se coniugato (con indicazione dei corrispondenti dati del coniuge nel caso di offerente coniugato in regime di 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, o da un inabilitato o un interdetto, 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 indicata 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) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce, 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 stabilito per la vendita e sopra determinato;

d) la previsione di un termine, non prorogabile, per il pagamento del saldo prezzo che comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale) ovvero l'impegno a corrispondere a titolo di pagamento del saldo prezzo all'eventuale creditore fondiario entro il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale) 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 (termine non soggetto a sospensione feriale);

e) la dichiarazione di avere preso visione integrale e di conoscere l'ordinanza di vendita, la perizia di stima ed il 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, 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, G. Galilei 9, entro le ore 13:00 del giorno 28 aprile 2026; all'esterno della busta saranno annotate, a cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, soltanto 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. 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 "Trib. Pa Es. Imm. n. 69/2024 r.g.-lotto unico, delegato Avv. Cacioppo" ovvero a mezzo bonifico bancario (la cui ricevuta va allegata all'offerta) sul conto corrente intestato a "Es. Imm. n. 69/2024 r.g. Tribunale di Palermo", intrattenuto presso Unicredit S.p.A., IBAN: **IT34J0200804686000107400211**, con causale "versamento cauzione lotto unico". Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura della busta;

sia l'offerta che l'assegno (o la ricevuta del bonifico) 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 (e quindi la sua esclusione).

B) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA.

GESTORE DELLA VENDITA: società Edicom.

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 del gestore www.garavirtuale.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.

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 IV, 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 identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, denominazione) con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12, n. 2, D.M. n. 32/2015, se l'offerente risiede fuori dalla Stato italiano e, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;

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

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

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

- la previsione di un termine, non prorogabile, per il pagamento del saldo prezzo che comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale) ovvero l'impegno a corrispondere all'eventuale creditore fondiario entro il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale) 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 (termine non soggetto a sospensione feriale);

- l'entità della cauzione versata, che deve essere pari almeno al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario, il numero di CRO o di TRN 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. 69/2024 r.g. Tribunale di Palermo”, intrattenuto presso Unicredit S.p.A., IBAN: **IT34J0200804686000107400211**, con causale “versamento cauzione lotto unico”. Ai fini della validità dell’offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell’apertura della busta; in caso contrario, l’offerta verrà esclusa;

- la dichiarazione di avere preso visione integrale e di conoscere l’ordinanza di vendita, la perizia di stima ed il 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.

Ai fini della presentazione della offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite contact center dedicato al numero di telefono 041/8622235.

L’offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso (28 aprile 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, comma I, 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, comma I, 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

Il giorno **29 aprile 2026, alle ore 09.30**, presso la sala d'aste di Edicom Servizi S.r.l., sita in Palermo, Via Gen. G. Arimondi n. 2/q, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, avrà luogo la vendita telematica.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita invierà a mezzo pec e a mezzo sms a coloro che hanno presentato offerta telematica l'invito a connettersi al portale a mezzo delle credenziali ricevute alla pec indicata dall'offerente.

Coloro che hanno presentato offerta telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, 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 secondo comma dell'art. 571 c.p.c., procedendo alla successiva abilitazione di ciascun offerente alla partecipazione alla vendita.

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.**

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 € 1.000,00. Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il professionista delegato avrà inserito nel portale del 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 120 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 comma III dell'art. 20 del D.M. n. 32/2015. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (120 secondi) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. **L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà l'aggiudicatario.**

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, comma I, 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. Per converso, procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione) quando il prezzo offerto all'esito della gara ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma III, 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. 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, con identica modalità di pagamento, a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata, 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, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato. A tal fine, trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo 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 "Es. Imm. n. 69/2024 r.g. Trib. Palermo" con IBAN: IT34J0200804686000107400211, con causale, rispettivamente, "saldo prezzo" e "spese accessorie" ed indicazione del numero di lotto, ovvero mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Trib. Palermo Es. Imm. n. 69/2024 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. Entro il medesimo termine sopra indicato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, dovrà consegnare la dichiarazione scritta di cui all'art. 585 c.p.c. ult. co. (c.d. dichiarazione antiriciclaggio), come da modello che gli verrà consegnato in sede di aggiudicazione.

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla consulenza tecnica in atti, il cui contenuto deve intendersi integralmente riportato e trascritto nel presente avviso di vendita. Si evidenzia in proposito che il fabbricato in cui sono ubicati i beni è situato all'interno del territorio del Comune di Monreale, in Via M. 21 – ex Via Linea Ferrata. Tale area è sita in una zona periferica sud del Comune di Monreale, a breve distanza dalla Strada Provinciale di Pezzingoli. L'area si colloca nella periferia sud-occidentale del Comune, in una zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da edifici a una o due elevazioni fuori terra e da ampi spazi destinati a verde. Il contesto urbanistico in cui sorge l'immobile è dotato delle principali utenze (rete idrica, energia elettrica), ma risulta totalmente carente in termini di servizi al cittadino, quali attività commerciali, trasporti pubblici, supermercati, scuole e uffici pubblici, etc. La zona in questione gode di una relativa accessibilità, trovandosi non lontano dalla Strada Statale 186 di Monreale, asse viario che collega Palermo a Partinico. Per gli immobili pignorati è stata rilasciata dal Comune di Monreale la concessione edilizia in sanatoria ex art. 13 della L. 47/85 n. 11 del 21/02/2000, la cui relativa pratica non risulta però disponibile agli atti del Comune. Non risulta rilasciata la certificazione di abitabilità/agibilità. Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde allo stato legittimo in ordine: alla fusione dei due immobili, con variazione di destinazione d'uso del sub 5 e creazione di un'unica unità immobiliare ad uso abitativo; all'ampliamento dell'unità immobiliare in direzione est mediante realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica in c.a.; alla diversa distribuzione degli ambienti interni; alla soppressione dell'accesso originario al sub 4 dalla pubblica via; alla realizzazione di una tettoia di copertura nel cortile di accesso da Via M. 21. Le difformità relative all'ampliamento e alla realizzazione della tettoia non si ritengono regolarizzabili e il costo degli interventi di rimessa in pristino è stimabile in € 20.000,00 (IVA inclusa). Le altre difformità si ritengono invece urbanisticamente sanabili, una volta eliminate le difformità non regolarizzabili, e il costo di tali sanatorie ammonta a € 6.000,00 (compresi onorario del tecnico, IVA e costi di concessione) per la definizione delle pratiche edilizie. A seguito

della regolarizzazione edilizia dell'immobile andrà eseguito l'aggiornamento della planimetria catastale, il cui costo è stimabile in € 1.000,00 (compresi onorario del tecnico e IVA). L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E). I costi necessari per la redazione di un APE aggiornato sono stimabili in complessivi € 200,00. Si avvisa espressamente che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della L. n. 47/1985 per la sanatoria delle irregolarità edilizie.

Per maggiori informazioni sulla vendita, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al Custode giudiziario, avv. Antonino Cacioppo, con studio in Palermo, Via G. Galilei 9 (antoninocacioppo@yahoo.it - tel. 091.7475536). La visita del bene può essere richiesta esclusivamente utilizzando 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. Eventuali richieste pervenute con modalità differenti oppure oltre il termine indicato, saranno accettate con riserva.

STATO DI OCCUPAZIONE: il lotto posto in vendita è attualmente abitato dal debitore. Il bene sarà consegnato libero da persone e cose a cura e spese della custodia, salvo espresso esonero del custode dalla liberazione da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Lo studio del professionista delegato è aperto al pubblico nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle 15.30 alle 18.30, con esclusione dei giorni festivi. La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge ed a quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega. A tal fine copia del presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it, nonché sui portali collegati al servizio aste.click offerto dal Gruppo Edicom. Sarà inoltre effettuata pubblicità tramite il servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE" come disposto nell'ordinanza di delega.

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, 6 marzo 2026

Il Custode Giudiziario e Professionista Delegato
Avv. Antonino Cacioppo