

AVV. VINCENZO DI LORENZO
Via Principe di Villafranca n. 63 – 90141 - Palermo
Tel-fax 091-5076934
e mail dilorenzostudiolegale@gmail.com
pec. vincenzodilorenzo@pecavvpa.it



TRIBUNALE DI PALERMO

AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA

Reg. Es. Imm. N. 168/2024 Reg. del. n. 16/2026

L'avv. Vincenzo Di Lorenzo, delegato al compimento delle operazioni di vendita

visto l'art. 591 bis c.p.c;

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

visto il D.M. 32/15 del 26 febbraio 2015

vista l'ordinanza di delega al compimento delle operazioni di delega del giorno 21/01/2026;

vista la rettifica al prezzo di stima indicato dall'esperto stimatore per la riduzione per assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità nella percentuale del 5%;

vista la normativa sul credito fondiario;

AVVISA

della **VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA**, a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova e si possiede, ivi comprese eventuali servitù attive e passive ove esistenti, che si terrà il giorno **11 Giugno 2026 ore 9,00 e ss.** presso la Sala d'Aste Telematiche (S.A.T.) Gruppo Edicom, sita in Palermo Via Generale Arimondi n. 2/Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it del seguente immobile:

LOTTO UNO:

Piena proprietà di un lotto di terreno, ubicato in Palermo ad angolo tra la Via Monte San Calogero civ. 32 e la Via Monti Iblei civ. 75/M., censito al C.T. del Comune di Palermo, al fg. 29, p.lla 2087 (ex 193/a), qualità mandarinetto, classe 2, superficie mq 4.070,00, reddito dominicale € 166,06, reddito agrario € 54,65

Prezzo di vendita € 135.500,00 - Offerta minima valida € 102.000,00

In caso di gara rilancio minimo € 4.000,00.



Situazione urbanistica ed edilizia:

Il lotto di terreno presenta forma regolare (trapezia) e buona esposizione, con destinazione urbanistica attuale “S2 – Scuole dell’obbligo” secondo il vigente P.R.G. del Comune di Palermo. Inoltre, l’area è sottoposta al “vincolo della fascia di rispetto della ferrovia”; lungo i tracciati delle linee ferroviarie sono vietate le costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti di edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, in proiezione orizzontale, minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della rotaia più vicina...” . Allo stato attuale è costituito da un’area privata recintata, delimitata su due lati fronti che confinano, rispettivamente, con Via Monte San Calogero e Via Monti Iblei con un muretto in muratura sormontato da rete metallica e paletti in ferro, mentre, i restanti due lati, a confine con altra proprietà, sono recintati con un cordolo in cemento armato (c.a.) sormontato anch'esso da rete metallica e paletti in ferro. Il lotto è adibito a parcheggio e lavaggio auto denominato “XXXXXXXXXX”, con accesso diretto sia da Via Monte San Calogero civ. 32 che da Via Monti Iblei civ. 75/M. L’area si estende per circa 4.070,00 mq ed è interamente pianeggiante, con superficie pavimentata con asfalto e dotata di impianto di scarico delle acque provenienti dal lavaggio dei veicoli. L’attività è esercitata in forza di autorizzazione annuale all’utilizzo provvisorio a parcheggio privato rilasciata dal Comune di Palermo, Ufficio SUAP, Pratica Prot. n. 937222 del 23/07/2025. Inoltre, la ditta “XXXXXXXX” che gestisce l’autolavaggio e dotata dell’Autorizzazione Unica Ambientale, ai sensi del D.P.R. 13/03/2013 n. 59, Determinazione Dirigenziale n. 49 del 04/03/2015 (All. 14). L’area è oggi utilizzata come parcheggio e autolavaggio, pur ricadendo, secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Palermo, in zona urbanistica “S2 – Servizi per l’istruzione (Scuole dell’obbligo)” poiché nell’area di che trattasi non è stata programmata la realizzazione di alcuna opera nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2023/2025.

Dal Certificato di destinazione urbanistica del terreno si evince in base ai vincoli quanto segue:

“Ai sensi del comma 2 dell’art. 9 del T.U. in materia di espropriazione (n. 327/2001) i vincoli preordinati all’esproprio sono decaduti. I servizi, ove ai sensi dell’art.19 delle N.T. di A. è consentita la realizzazione delle opere anche per iniziativa privata (vincoli conformativi), non sono soggetti a decadenza.

• Nelle more che venga effettuata la visualizzazione delle fasce di rispetto delle sedi stradali ai sensi del Nuovo Codice della strada di cui al D. Leg. 285/92 del 30/04/92, l’interessato potrà richiedere con separata istanza la fascia di rispetto delle sedi stradali comunali.

• I vincoli riportati nel presente certificato sono quelli degli elaborati della Presa d’Atto del Consiglio Comunale n. 7 del 21.01.04 e successivi aggiornamenti che sono stati comunicati al Settore Urbanistica dagli Enti preposti

• Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 della legge n.183 del 12 novembre 2011”.

Stato di possesso: l’immobile è occupato con titolo opponibile alla procedura.

LOTTO TRE:

piena proprietà di un villino, sito in Palermo, località Sferracavallo, fondo Schillaci, Via delle Naiadi n. 7, piano terra e primo (in catasto Via T.N. 17 civ. 5), censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 2, p.lla 4675, sub. 7, sub. 3 e sub. 2 graffate, ZC 5, categoria catastale A/7, Cl 8, numero vani catastali 7,5, superficie catastale 142,00 mq, R.C. € 832,79.

Prezzo di vendita € 260.000,00 - Offerta minima valida € 195.000,00

In caso di gara rilancio minimo € 5.000,00.

Situazione urbanistica ed edilizia:

L’immobile è dotato della Concessione Edilizia n. 1512 del 25/07/1978 su parere favorevole espresso dalla C.E. nella seduta del 24/05/1978 e successiva richiesta di variante al progetto inoltrata in data 25/09/1985, prot. n. 584 ed esitata favorevolmente dalla C.E. nella seduta del 17/04/1986. Quest’ultima richiesta di variante, non è ancora stata definita nel suo iter burocratico. Le varianti in oggetto consistevano nell’accostamento di due corpi di fabbrica che, nel precedente

progetto, al p. terra risultavano staccati, nella distribuzione interna, con diversa collocazione dei collegamenti verticali (vani scala) con conseguenziale variazione ai prospetti; nello spostamento di alcuni corpi accessori; e, infine, in una diversa superficie destinata a parcheggio nella misura sufficiente. L'intera unità abitativa "pentafamiliare" composta da p. terra e p. primo oltre ai corpi bassi, tutt'oggi non risulta dotata del Certificato di Abitabilità/Agibilità poiché, come si legge nella nota prot. n. 2797, Sez. 624 ER del 13/03/2002 *"...dall'esame degli atti d'ufficio si rileva che non è stato ancora definito l'iter burocratico relativo alla variante al progetto originario, esaminato con parere favorevole dalla C.E. nella seduta del 17/04/1986. Pertanto, la pratica sarà inoltrata presso il Gruppo Concessioni del Servizio Edilizia Residenziale al fine del prosieguo del relativo iter.*

Inoltre, in data 24/03/1987 con prot. n. 2712 è stata inoltrata domanda di sanatoria da parte della "XXXXXXXXXX", ai sensi della L. 47/85, "...per avere eseguito abusivamente in corso d'opera, opere di variante al progetto approvato dalla C.E. il 24/05/1978, Concessione Edilizia n. 1512 del 25/07/1978, nell'anno 1981. Le opere sono complete e risultano catastate nella loro attuale consistenza del 22/12/1981...". Le opere abusive oggetto di condono consistono nella manutenzione straordinaria Legge 47/85 modello "C" e rientrano nella tipologia 7 "Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 15 della presente legge" di cui alla tabella allegata alla Legge 47/85 per il relativo prezzo unitario di £ 450.000 pari ad € 232,40 oltre maggiorazione del 21% per un totale di £ 544.500 pari ad € 281,21 in relazione al periodo in cui è stato realizzato l'abuso (1981).

I costi presunti per definire l'iter tecnico-urbanistico dell'immobile, sono i seguenti:

- € 2.000,00 (di cui € 1.500,00 per spese tecniche, escluso IVA ed oneri previdenziali dovuti per legge, € 170,00 per diritti di istruttoria pratica, oltre marche da bollo) per chiusura pratica di sanatoria tramite deposito della perizia giurata, ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 16 del 10/08/2016;

- € 550,00 (€ 500,00 per spese tecniche, escluso IVA ed oneri previdenziali dovuti per legge, oltre marche da bollo e diritti di accertamento) per richiesta all'Ufficio Toponomastica e rilascio dell'Attestato dal quale si evinca l'esatta area di circolazione e l'esatta numerazione civica;

- € 770,00 di cui € 700,00 per spese tecniche (escluso IVA e contributo previdenziale dovuti per legge) ed € 70,00 per versamento a favore dell'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati per procedura DOCFA a seguito rilascio del Certificato da parte dell'Ufficio Toponomastica;

- € 2.500,00 (€ 1.200,00 per spese tecniche, escluso IVA ed oneri previdenziali dovuti per legge, € 950,00 per rilascio dichiarazioni di conformità impianti idrico-scarico, elettrico e gas, € 150,00 per diritti di istruttoria pratica S.C.A., oltre marche da bollo) per la redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il costo per la sua redazione è pari a € 200,00.

Stato di possesso: l'immobile è libero.

Il tutto meglio descritto nelle perizie redatte dall'Ing. Di Caro Concetta Maria Valeria documenti che si intendono qui richiamati e trascritti e che costituiscono parte integrante del presente avviso.

E' a carico dell'acquirente l'onere di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.

Per eventuali abusi edilizi, l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5° T.U. D.P.R. 380 del 06.06.2001 e 40 comma 6° Legge n.47 del 28.02.1985 e successive modificazioni.

1) La vendita avverrà al prezzo base indicato oltre le spese, le imposte e le tasse come precisato al successivo art. 5.

La vendita avviene nello stato di fatto, di diritto, urbanistico in cui gli immobili si trovano e si possiedono, con tutti i relativi diritti e obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni, azioni, servitù attive e passive se legalmente costituite; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno essere oggetto di risarcimento, indennità, riduzione del prezzo o risoluzione dell'aggiudicazione. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

L'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, anche nell'ipotesi in cui non sono stati evidenziati nell'avviso di vendita o nelle perizie agli atti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo o revoca dall'aggiudicazione.

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.

I procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare a mezzo procura notarile.

Non è ammessa l'offerta formulata da procuratore speciale.

3) L'offerente dovrà prestare una cauzione pari almeno al 10% del prezzo da lui proposto.

4) **La dichiarazione di offerta**, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., unitamente alla cauzione, versata secondo le modalità indicate per le offerte telematiche o analogiche di seguito descritte, dovrà essere depositata o trasmessa entro le ore 13,00 del giorno **10 Giugno 2026**.

Il termine è perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale.

5) Sono poste a carico dell'aggiudicatario o assegnatario 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 10% e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. 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 indicata.

Le spese necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

6) Ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d. lgs n. 192/2005 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate 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 la certificazione/attestato di qualificazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA (cartacea)

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di

identificazione, a pena di inefficacia, entro le ore 13,00 del **10 Giugno 2026** presso lo studio del professionista delegato Avv. Vincenzo Di Lorenzo in Palermo via Principe di Villafraca n. 63.

Ai fini della presentazione delle offerte lo studio è aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 13,00.

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

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

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- la descrizione, con 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.
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- 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 atto di avviso, dell'ordinanza di delega 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 stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica e assumendosi direttamente tali incombenze.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato al Tribunale Palermo sez. esec. Imm. Proc. **N. 168/2024, ed indicazione del lotto**, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

- copia del documento d'identità in corso di validità;

- copia del codice fiscale;

- se persona fisica, autocertificazione di stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ai sensi dell'art. 46 DPR 445/2000; se coniugato in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;

- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara.

Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile, ad essa dovrà essere allegata anche copia di valido documento di identità

del procuratore e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati.

Se presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o interdetto, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare o dell'Autorità Giudiziaria competente.

L'offerta sarà inefficace se perverrà oltre il termine perentorio stabilito indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita e nel caso di cauzione non versata o versata in modo e/o entità difforme.

Nel caso in cui più soggetti vorranno partecipare, ciascuno pro quota, alla vendita di un unico lotto dovrà essere presentata un'unica offerta con l'indicazione della quota e del diritto per il quale ciascuno offerente partecipa.

B) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Gruppo Edicom

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata 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 www.astetelematiche.it.

L'offerta, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 c. 5 d.m. 32/15, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e s'intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Dal momento del deposito l'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.,

Non è allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12 c. 4 d.m. n. 32/15 a mezzo casella di posta elettronica certificata.

IL PRESENTATORE DELL'OFFERTA TELEMATICA DEVE, A PENA D'INVALIDITA' 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 e, 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 a mezzo bonifico sul conto corrente intrattenuto presso Banca Sella Filiale di Palermo Via Mariano Stabile, intestato a **"Esec. Imm. n. 168/2024 Tribunale di Palermo"** le cui coordinate IBAN sono **IT13N0326804605052548082830** e con causale "cauzione e lotto di riferimento";
- la data, l'ora, il numero di CRO del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. Il bonifico deve indicare la causale "versamento cauzione". 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;

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

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti elencati per l'offerta analogica, oltre la copia del bonifico eseguito a titolo di cauzione, 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 può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio stabilito indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita 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.

MODALITA' DI VENDITA

1) Il giorno **11 Giugno 2026 alle ore 9,00 e ss.** presso la Sala d'Aste Telematiche (S.A.T.) Gruppo Edicom, sita in Palermo Via Generale Arimondi n. 2/Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it avrà luogo la vendita telematica.

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore Aste Gruppo Edicom 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.

In presenza di offerte analogiche depositate presso il professionista delegato, lo stesso procederà all'apertura delle buste e all'inserimento nella piattaforma del Gestore.

Sarà cura del professionista delegato verificare la validità delle offerte presentate, anche per quanto attiene la 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 da 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.

Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso si fa riferimento a quanto previsto dal d.m. 32/2015.

2) Nel caso di **offerta unica**, la stessa verrà accolta se è pari o superiore al prezzo base di vendita indicato per ciascun lotto del presente avviso.

Se l'offerta è unica e il prezzo offerto non è inferiore di oltre un quarto rispetto a quello indicato nel presente avviso, è facoltà del professionista delegato far luogo comunque alla vendita se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 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.

Trattandosi di offerta irrevocabile, la mancata presentazione presso la sala d'aste o il mancato collegamento telematico dell'offerente non impediscono l'aggiudicazione.

3) Nel caso di **pluralità di offerte valide**, verrà indetta tra gli offerenti una gara sull'offerta valida più alta con la modalità sincrona mista.

In caso di gara le offerte al rialzo non potranno essere inferiori al rilancio indicato per ciascun lotto nel presente avviso.

Ai sensi dell'art. 573 c.p.c:

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del migliore offerente.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, il Professionista delegato terrà conto in ordine graduato dei seguenti criteri:

- 1) miglior prezzo offerto;
- 2) a parità del prezzo offerto, entità della cauzione prestata;
- 3) ulteriore utile elemento indicato nell'offerta stessa.

Nel caso di pluralità di offerte dello stesso valore dispone la vendita a favore di chi ha presentato l'offerta per primo.

Nel caso in cui la gara non potrà svolgersi per mancanza di adesioni degli offerenti e sono state presentate istanze di assegnazione, se l'offerta migliore o l'offerta presentata per prima indica un prezzo inferiore rispetto a quello indicato nel presente avviso, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione purché questa contenga l'offerta di pagamento di una somma non inferiore sia al prezzo base stabilito nel presente avviso che alla somma prevista dall'art. 506 primo comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi

diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente anche se detto ammontare dovesse superare l'importo del prezzo).

Nel caso di svolgimento di gara e in presenza di istanze di assegnazione, se il prezzo raggiunto è inferiore al prezzo indicato nel presente avviso non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione purché questa contenga l'offerta di pagamento di una somma non inferiore sia al prezzo stabilito nel presente avviso che alla somma prevista dall'art. 506 primo comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente anche se detto ammontare dovesse superare l'importo del prezzo).

All'esito dell'aggiudicazione e alla redazione del verbale, saranno restituite le cauzioni ai non aggiudicatari.

Le cauzioni versate a mezzo bonifico saranno restituite al netto di commissione bancaria.

L'importo del bollo versato non può essere restituito

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione, il saldo prezzo dedotta la cauzione e le spese. Relativamente al saldo prezzo soltanto l'80% di tale importo dovrà essere accreditato in favore del creditore fondiario, secondo le modalità dallo stesso indicate e che verranno comunicate dal professionista delegato, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili, a mezzo bonifico sul conto corrente intrattenuto presso Banca Sella Filiale di Palermo Via Mariano Stabile, intestato a **"Esec. Imm. n. 168/2024 Tribunale di Palermo"** le cui coordinate IBAN sono **IT13N0326804605052548082830** e con causale "saldo prezzo" o a mezzo assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato **"Esec. Imm. n. 168/2024"**

Tribunale di Palermo" e lotto di riferimento. I pagamenti relativi alle spese possono essere eseguiti nello stesso termine e con la stessa modalità prevista per il 20% del saldo prezzo.

Nel caso di bonifico bancario il termine s'intenderà rispettato con l'accredito sul conto della procedura.

Entro lo stesso termine e con le medesime modalità dovranno essere versate alla procedura le spese nella misura presuntivamente determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa quantificazione che verrà comunicata dal professionista delegato presso la residenza dichiarata o il domicilio.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese entro il termine perentorio stabilito, il Giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Inoltre nel caso in cui per il pagamento del prezzo l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento tramite mutuo bancario, il delegato dovrà prendere contatto con l'istituto di credito erogante e con il notaio per l'iscrizione dell'ipoteca sul bene. In tal caso, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante a mezzo assegno circolare intestato alla procedura o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura. L'istituto di credito dovrà anche consegnare al delegato copia conforme del contratto di finanziamento e l'atto di assenso all'iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ult. co., c.p.c., il delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte

di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota; in particolare l'ipoteca, da qualificarsi di primo grado immediatamente successivo a tutte le formalità pregiudizievoli delle quali con il presente si ordina la cancellazione, dovrà essere iscritta immediatamente dopo – con numero di formalità immediatamente successivo - la trascrizione del decreto di trasferimento. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura”;

L'aggiudicatario può ottenere da istituti di credito mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo dell'80% del valore dell'immobile.

L'elenco delle banche aderenti è visionabile sul sito www.abi.it,

Il presente avviso sarà notificato, a cura del professionista delegato, ai creditori iscritti non intervenuti almeno venti giorni prima della data fissata per l'asta.

Un estratto del presente avviso sarà pubblicato ai sensi dell'art. 490 c.p.c. sul portale del Ministero della Giustizia area “portale delle vendite pubbliche” <https://pvp.giustizia.it>.

L'avviso di vendita e la relazione di stima saranno pubblicati sui siti internet www.astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio Aste.click del Gruppo Edicom.

Custode nominato degli immobili Avv. Vincenzo Di Lorenzo.

La richiesta di visita degli immobili potrà essere inoltrata al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale delle vendite pubbliche.



Si precisa che non potrà darsi luogo a richieste di visita che arriveranno sette giorni prima della data fissata per l'asta.

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni contattare lo 091 5076934 – 3383049781 nei giorni di lun. merc. e ven. dalle ore 9,30 alle h.12,00 o inviare una richiesta a mezzo posta elettronica dilorenzostudiolegale@gmail.com.

Palermo li 9/04/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Vincenzo Di Lorenzo

