

STUDIO LEGALE VALERIA SCRAMUZZA

Piazzale Ungheria,73 - 90141 Palermo - Tel. 091.2710291
e-mail: studiolegalevaleriascramuzza@gmail.com – pec: valeriascramuzza@pecavvpa.it

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott.ssa F. MINUTOLI

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 281/2024, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Scramuzza Valeria (Delega n. 99/2026), con studio in Palermo, Piazzale Ungheria n.73,

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

II° esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Valeria Scramuzza,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società Edicom;
- visti gli atti della procedura e l'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;
- ritenuto che la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario e che è stata formulata nei termini istanza ex art. 41 T.U.B.;

AVVISA CHE

il giorno 24 novembre 2026, alle ore 11.30, presso la Sala Aste della società Edicom Servizi s.r.l., sita in Palermo, alla via Generale Arimondi 2/Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32, **tramite gestore delle vendite telematiche Edicom Servizi s.r.l.**, dei beni immobili di seguito descritti:

LOTTO UNO: Edificio per civile abitazione di tre elevazioni fuori terra adibito in parte ad uso residenziale e in parte ad ufficio sito in Partinico, via Costantino n. 22-24, costituito da quattro unità immobiliari unite censite al catasto fabbricati rispettivamente con il:

- foglio MU part.lla 1873, cat. A/5, cons. 1.5 vani, (u.n.3)
- foglio MU part.lla 1874, sub 1, cat. C/2, cons. 30 m2 (u.n.5)
- foglio MU part.lla 34 sub 1, cat. A/5, cons. 1,5 vani (u.n. 6)
- foglio MU part.lla 34, sub 2 graf part.lla 1872 sub 2, cat. A/4, cons. 5,5 (u.n.7)

Superficie commerciale particelle 1873 e 1874, m2 83,80.

Superficie commerciale particelle 34 sub 1 e sub 2 graf part. 1872 sub 2, m2 283,36.

Confini: A Nord con edificio censito con part.lla 1871 e con via Inghilleri; Ovest con restante parte edificio censito con part.lla 1872 e via Inghilleri; Sud con restante parte edificio censito con part.lla 1872 e con via Costantino; Est con via Costantino.

Il tutto meglio identificato e descritto in atti.

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

Il prezzo base d'asta, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € 51.375,00.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a € 38.531,25.

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a €1.000,00.

LOTTO DUE: Edificio costituito da due immobili, ad una elevazione fuori terra e piano soppalco, a destinazione residenziale, sito in Partinico, con ingresso in via Cammarata 35-37 attualmente censito al catasto fabbricati con il:

- foglio MU, particella 1547, sub 3, cat. A/4, cons.2 vani, sup. cat. 56 m² (u.n.2);
- foglio MU, particella 1547, sub 4, cat. A/4, cons. 3,5 vani, sup. cat. 63 m² (u.n.2);
- foglio MU, particella 1549, cat. A/6, cons. 1 vano, sup. cat. 34 m² (u.n.4).

Superficie commerciale 247,01 m2

Il lotto ha i seguenti confini: A Nord con edifici censiti con part.lle 1546 e 1548; Ovest con via Giovanni Verga; Sud con edifici censiti con part.lle 1551 e 1552 e in minima parte con via G. Verga; Est con via Cammarata.

Il tutto meglio identificato e descritto in atti.

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

Il prezzo base d'asta, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in €45.750,00.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a €34.312,50

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a € 1.000,00.

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati). A tal riguardo si precisa che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, comma 3 c.p.c., è valida solo se all'avvocato sia stata rilasciata una procura speciale notarile in data antecedente alla vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

3) Modalità di presentazione delle offerte

A) Offerta con modalità analogica (cartacea)

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, **entro le ore 13:00 del giorno 23 novembre 2026**, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Valeria Scramuzza, in Palermo, Piazzale Ungheria n.73.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Valeria Scramuzza, in Palermo, Piazzale Ungheria n.73, dalle ore 10.00 alle ore 13:00 e dalle ore 15.30 alle 17.30 dei giorni feriali, con esclusione del sabato.

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, i dati catastali e il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il modo e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore a giorni 120;

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a **"ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 281/2024 TRIBUNALE DI PALERMO - lotto (indicando il lotto per cui s'intende partecipare)"** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;
- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;
- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara;
- se si tratta di offerta presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o interdetto, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare o dell'Autorità Giudiziaria competente.

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

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

Nell'ipotesi di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno depositato presso lo studio del Professionista delegato.

B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Società EDICOM

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13.00 del 23 novembre 2026**, tramite il **modulo web “offerta telematica”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore www.garavirtuale.it.

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

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

Non è allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4° D.M. n. 32/15 a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena d'invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone).

A norma degli artt. 12 ss. del D.M. 32/15 l'offerta per la vendita telematica, con bollo virtuale da € 16,00 da pagarsi a mezzo carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio “pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12 n. 2 del D.M. 32/15 se l'offerente risiede fuori dallo Stato Italiano ed è, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e la descrizione del bene;

- l'indicazione del referente della procedura;
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese;
 - l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
 - la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. **Il bonifico deve indicare la causale “versamento cauzione lotto n. (indicando il lotto per cui s'intende partecipare)”**. Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. **La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a “ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 281/2024 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO”, intrattenuto presso Unicredit e recante codice iban IT09Z0200804642000107397223;**
 - indirizzo di posta elettronica certificata e numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste.
- L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti elencati al presente avviso per l'offerta analogica, oltre la copia del bonifico eseguito a titolo di cauzione (in luogo dell'assegno), in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privi di elementi attivi.
- Se l'offerta è presentata da più persone dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine.
- L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita previsto per ciascun lotto (offerta minima efficace) e nel caso di cauzione non versata o versata in misura inferiore.
- S'intende per cauzione non versata anche la cauzione che non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita mediante bonifico, con identica modalità di pagamento, a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata, da indicarsi all'interno dell'offerta.

4) Istanze di assegnazione

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma degli articoli 588 e 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'offerente, somma che potrebbe essere superiore anche al prezzo base fissato per l'esperimento della presente vendita). Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

5) Celebrazione della vendita

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo **il giorno 24 novembre 2026, alle ore 11.30**, presso la Sala Aste di EDICOM, sita in Palermo, Via Generale Arimondi 2/Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore www.garavirtuale.it:

A) In presenza di offerte analogiche, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste e all'inserimento nella piattaforma del gestore;

B) Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata. A tal fine gli stessi riceveranno, altresì, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

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

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

Coloro che hanno presentato offerta su supporto analogico parteciperanno alle operazioni di vendita comparando all'indirizzo indicato dinanzi al professionista delegato che riporterà nel portale i rilanci rendendoli visibili ai partecipanti con modalità telematica.

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

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

Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso si fa riferimento a quanto previsto dal D.M. n. 32/2015.

SSSS

In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il

termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente in Sala Aste avanti il professionista delegato, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.

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

Al riguardo, si precisa quanto segue:

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

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore *ad € 1.000,00 per ciascun lotto*.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di **1 minuto**, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione.

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

§§§§§

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

6) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione (termine **NON** soggetto alla 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 **"ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 281/2024 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO"** intrattenuto presso Unicredit e recante codice iban IT09Z0200804642000107397223, con la causale **"Proc. Esec. Imm. n. 281/2024 RGEs. versamento saldo prezzo lotto n. (indicando il lotto per cui s'intende partecipare)"**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 281/2024 TRIBUNALE DI PALERMO - saldo prezzo lotto n. (indicando il lotto per cui s'intende partecipare)"**, da consegnare al professionista delegato.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a **"ESECUZIONE**

IMMOBILIARE N. 281/2024 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO” intrattenuto presso Unicredit e recante codice iban IT09Z0200804642000107397223, con la causale “ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 281/2024 TRIBUNALE DI PALERMO - versamento spese lotto n. (indicando il lotto per cui s’intende partecipare)” ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 281/2024 TRIBUNALE DI PALERMO - spese lotto n. (indicando il lotto per cui s’intende partecipare)”, da consegnare al professionista delegato.

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

Nello stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo l’aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la dichiarazione antiriciclaggio sottoscritta richiesta dalla riforma Cartabia ai sensi dell’art.585 cpc.

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

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

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

7) Il Professionista Delegato precisa che la presentazione dell'offerta (sia telematica che analogica/cartacea) e la partecipazione alla vendita presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega (così come eventualmente integrata e/o modificata con le disposizioni emesse con le circolari dei Giudici dell'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Palermo), dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo processuale.

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

9) Regolarità urbanistica ed edilizia.

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto stimatore nominato dal Giudice dell'esecuzione, Ing. Fabrizio Ferro, ove è stato rilevato quanto segue:

LOTTO UNO

L'intero edificio è costituito 4 unità immobiliari strettamente collegate tra di loro in quanto connesse strutturalmente e interdipendenti in termini di regolarizzazione edilizia e di definizione dello stato legittimo.

Descrizione:

Porzione ad uso ufficio formata da unità immobiliari nn. 3 e 5 unite di fatto

Misura complessivamente quasi 84 m², è accessibile attraverso l'ingresso posto in via Costantino n. 22 mentre l'entrata diretta avviene mediante un piccolo ripiano sulla sinistra dell'androne che conduce all'immobile posizionato ad una quota inferiore. La porzione è composta allo stato attuale da 1 grande vano ad uso ufficio con un locale sottoscala, un ufficio secondario, un archivio e un wc.

Porzione ad uso residenziale formata da unità immobiliari nn. 6 e 7 collegate (superficie commerciale 283,36 m²)

Questa parte dell'edificio è formata da un locale magazzino di quasi 70 m², con ingresso esclusivo, collegato tramite porta interna ad una abitazione, con ingresso al civico n. 24, che si sviluppa su 2 elevazioni (piano 2° e 3°). La casa si sviluppa su due elevazioni. Al piano primo, per una superficie lorda totale di 159 m², con ampio ingresso/soggiorno, una cucina, un disimpegno e tre camere. Tutti i vani sono dotati di un balcone. Al piano secondo, raggiungibile attraverso due scale interne sono presenti due grandi ambienti distinti per una superficie lorda totale di quasi 93 m², rispettivamente destinati a cucina e camera con wc, e due terrazze di cui una coperta per un'area complessiva di 67 m².

Allo stato attuale le unità immobiliari nn. 3 e 4 sono fuse a formare un ufficio (superficie commerciale 83,90 m²).

l'unità immobiliare n. 6 è un magazzino collegato al piano terra tramite porta interna con l'unità immobiliare n. 7 rappresentata da una casa che sviluppa al secondo e terzo piano del fabbricato

Per tutte le unità immobiliari impianti in sufficiente stato conservativo ma privi della Di.Co. e similari ai sensi del DM. 37/08. Lo stato dei luoghi è totalmente discordante in modo sostanziale rispetto a quanto riportato nelle planimetrie storiche (vigenti). La spesa prevista per regolarizzazione catastale consistente nella redazione di nuove planimetrie catastali e nella la presentazione di diverse pratiche per variazioni è di € 4.000,00. L'edificio originario è stato costruito prima del 1939. Il lotto nel suo complesso sotto diversi aspetti è completamente difforme e in contrasto con lo strumento urbanistico del Comune di Partinico. Il processo di regolarizzazione edilizia del fabbricato è complesso con l'esistenza di diverse incognite e con una spesa complessiva presumibile stimata in € 94.000. Nello specifico l'attività di legittimazione consta di due procedure complesse:

la fiscalizzazione dell'abuso edilizio per una spesa stimata di € 75.000 per non procedere alla demolizione della volumetria realizzata in elevazione al piano primo;

presentazione di una pratica di PDCS di € 18.000 per quanto attiene alla regolarizzazione delle parti illecitamente unite con cambio di destinazione d'uso e altre irregolarità sostanziali.

Rimozione della tettoia comprensiva di smaltimento in € 1.000

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e il costo per la sua redazione è di € 700,00... Si avverte che è impossibile prevedere con precisione e certezza il giudizio che verrà espresso dagli uffici deputati competenti sia in merito alla convalida delle procedure di legittimazione (fiscalizzazione e Permesso di Costruire in Sanatoria) che al parere di congruità del prezzo calcolato in questa sede; attività che gli uffici comunali di Partinico rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione delle domande.

Si mette in evidenza, infine, che chi consapevolmente acquisterà all'asta l'immobile nella sua interezza potrebbe esporsi a varie incognite non perfettamente definibili in questa sede e tra le quali:

1) potrà utilizzare il bene ma non potrà con certezza rivenderlo in caso di necessità né potrà fornirlo a garanzia per una qualunque operazione finanziaria,

2) ipotetica emanazione di una nuova e più restrittiva normativa urbanistica, senza tener conto che l'immobile nella sua conformazione attuale potrebbe potenzialmente perire per una futura azione repressiva della pubblica amministrazione in caso di esito negativo nell'istanza di fiscalizzazione"

Il tutto come meglio specificato nella perizia pubblicata.

LOTTO DUE

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto stimatore nominato dal Giudice dell'Esecuzione Ing. Fabrizio Ferro, ove è stato rilevato quanto segue:

"unico corpo di fabbrica formato da due immobili originati dalla fusione, ampliamento e diversa distribuzione di tre unità immobiliari catastali diverse.

Le tre unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati rispettivamente:

foglio MU, particella 1547, sub 3, cat. A/4, cons. 2 vani, sup. cat. 56 m²;

foglio MU, particella 1547, sub 4, cat. A/4, cons. 3,5 vani, sup. cat. 63 m²;

foglio MU, particella 1549, cat. A/6, cons. 1 vano, sup. cat. 34 m².

Corpo di fabbrica a destinazione residenziale, in aderenza, ad una sola elevazione oltre piano soppalco, con struttura portante in muratura, con ingresso in base alle risultanze del sopralluogo in via Cammarata, n. civico 35 e 37 e con finestre con affaccio su via Giovanni Verga. Il fabbricato ricade in una zona semicentrale a circa 650 metri dalla villa comunale. L'area è sufficientemente dotata di opere di urbanizzazione primaria, a destinazione prettamente residenziale con una scarsa presenza di locali e attività commerciali e terziarie di rilievo, con peculiarità a carattere popolare. È composto allo stato attuale da due immobili fisicamente indipendenti e con ingresso autonomo, rispettivamente in via Cammarata, 35 e 37, ma connessi sotto il profilo edilizio/concessorio. Internamente gli immobili presentano una simmetrica disposizione degli spazi con al piano terra un ingresso, due vani, due locali ad uso ripostiglio, un disimpegno, un locale wc; mentre al piano soppalcato per entrambi gli immobili si trovano due camere, 1 locale wc, 1 piccolo ripiano/disimpegno e un terrazzino fronte via G. Verga. L'immobile è apparso in condizioni discrete e non si sono riscontrate criticità. Dall'ispezione esclusivamente visiva gli impianti primari (elettrico,

idrico/sanitario) sono apparsi in sufficiente stato conservativo. Sono privi della Di.Co. e simili ai sensi del DM. 37/08 e ss.ii.mm. Spesa prevista complessiva inerente a tutte e due gli immobili per la redazione di quest'ultimi pari a di € 800,00. Attestato di prestazione energetica: non presente. Per la sua redazione si stima per tutte le unità immobiliari costo € 400,00 che sarà detratto dal valore di stima. Si registrano delle difformità catastali di grado diverso con una spesa prevista per regolarizzazione catastale di € 3.440. L'edificio originario è stato costruito prima del 1939. Il lotto sotto diversi aspetti è sostanzialmente difforme dal punto di vista edilizio/concessorio. L'attuale volumetria è legittima ma l'odierna conformazione degli spazi derivante in particolare dall' aumento della superficie utile è abusiva. Sebbene l'edificio sia composto da due unità immobiliari funzionalmente indipendenti e dotate di accessi autonomi, la loro connessione strutturale organica e la pertinenza a un unico corpo di fabbrica giustificano la presentazione di un'unica istanza di sanatoria. Tale approccio garantisce una visione unitaria della conformità urbanistica dell'intero organismo edilizio. In sintesi, in virtù dell'unitarietà strutturale del fabbricato il processo di regolarizzazione si baserà su un'unica pratica edilizia in sanatoria (PdCS), garantendo così la coerenza amministrativa del titolo abilitativo rispetto allo stato di fatto del manufatto. Il costo per regolarizzare edilizia complessiva è stimato in € **30.800**. L'edificio ricade in zona territoriale A1 interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico. Occorre necessariamente procedere alla messa in vendita in un unico lotto e solo a seguito del perfezionamento del Permesso di Costruire in Sanatoria e del conseguente aggiornamento catastale sarà possibile una futura eventuale alienazione separata delle singole unità potendo quest'ultime circolare autonomamente sul mercato..... Si avverte che è impossibile prevedere con precisione e certezza, il giudizio che verrà espresso dagli uffici deputati competenti sia in merito alla convalida del Permesso di Costruire in Sanatoria che al parere di congruità del prezzo calcolato in questa sede; attività che gli uffici comunali di Partinico rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della domanda.”.

Il tutto come meglio specificato nella perizia pubblicata.

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

Le relazioni su citate potranno essere consultate dagli interessati sui siti internet astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom.

10) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, meglio e più specificatamente descritto nella relazione del perito in atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed

azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo.

Il **LOTTO UNO** risulta in parte provvisoriamente occupato dagli esecutati in forza di provvedimento di autorizzazione reso dal Giudice dell'Esecuzione e in parte (unità immobiliari nn. 3 e 5) da terzi, privi di titolo opponibile alla procedura, in forza di provvedimento di autorizzazione provvisoria emesso dal GE.

Il **LOTTO DUE** risulta in parte libero e nella disponibilità del custode in parte in corso di liberazione dai beni mobili ivi rinvenuti.

11) I lotti saranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al Delegato per la fase di trasferimento del bene (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura di legge), oneri fiscali e previdenziali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e l'imposta sul valore aggiunto, ove dovuta. Sono, invece, a carico della procedura le spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito.

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

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Valeria Scramuzza, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (tel. 091.2710291 - studiolegalevaleriascramuzza@gmail.com - valeriascramuzza@pecavvpa.it).

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita potranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), attraverso la funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE” presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.

13) Ove l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura, liberazione verrà eseguita a cura del Custode Giudiziario, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario.

14) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato - sui siti internet astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio su aste - click offerto dal gruppo Edicom. Si precisa sin d'ora che le visite degli immobili pignorati avranno termine 7 giorni prima la data fissata per la presente vendita.

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

Palermo, 25 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Valeria Scramuzza