

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 322/2023 r.g., Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli, delegata per le operazioni di vendita all'avv. Michele Sciarrino, con studio in Palermo, Via Catania n. 15 (**D.V. 138/2026**),

promossa

da



contro

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX + 2

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Primo Esperimento di Vendita

Il professionista delegato, avv. Michele Sciarrino,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 16 settembre 2026, con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c., nonché il D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;
- esaminata la relazione di stima predisposta dall'arch. Valentina Giardina, nonché la relazione ipocatastale in Notaio Francesco Allotta;
- vista l'ordinanza di nomina di **Edicom S.p.A.** quale gestore della vendita telematica,

AVVISA

che il giorno **22 DICEMBRE 2026, alle ore 14:30**, presso la sala aste di Edicom S.p.A., sita in Palermo, Via Gen. Arimondi n. 2/q, nonché telematicamente tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161-*ter*, disp. att., c.p.c., nonché in base al D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

del seguente immobile pignorato: **LOTTO UNICO** - piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito in Palermo, Via dell'Orsa Minore n. 1/3, scala A (catastalmente B), piano primo, interno 3, censito al Catasto Fabbricati al foglio 75, particella 619, sub 66, cat. A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, su-

perficie catastale 112 mq, rendita € 426,08, composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, due servizi igienici di cui uno con accesso dalla cucina, ripostiglio con accesso dal soggiorno, disimpegno, balcone sito sul lato ovest, altro balcone sito sul lato est chiuso a veranda con struttura precaria in alluminio anodizzato; all'appartamento è assegnato l'uso di un posto auto, attualmente corrispondente allo stallone di sosta numero 3, ubicato nell'area destinata a parcheggio della corte comune.

1) Il prezzo base del **Lotto Unico**, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., in conformità alla valutazione dell'esperto stimatore - che ha applicato al valore di stima una decurtazione del 5% per l'assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità - è stabilito in € **133.200,00**. L'offerta minima efficace per il suddetto **Lotto Unico**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. (**prezzo base decurtato del 25%**), è pari a € **99.900,00**.

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

gnatario del lotto, ai sensi dell'art. 2, co. VII, D.M. n. 227/2015, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto se dovuta, imposte ipotecarie e catastali). In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.es. in misura diversa da quella prevista nel periodo precedente. E pure a carico dell'aggiudicatario l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile sia dell'attestato di prestazione energetica che della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, dispensando espressamente la procedura esecutiva dal produrre gli stessi. Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono, invece, a carico della procedura. Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che l'attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze.

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

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

5) L'offerta di acquisto, **irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, unitamente alla cauzione, versata secondo le modalità indicate per le offerte analogiche o telematiche di seguito descritte, dovrà essere depositata o trasmessa, a pena d'inefficacia, entro **le ore 13:00 del giorno 21 dicembre 2026.**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA (CARTACEA)

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

L'offerta presentata da società o da altro ente dovrà specificare la relativa denominazione, sede legale, partita IVA e codice fiscale, le generalità del legale rappresentante, allegando copia del documento di identità in corso di validità, codice fiscale dello stesso e certificato del Registro delle Imprese aggiornato dal quale risulta l'attuale vigenza della società o dell'ente, con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale. Nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessario allegare copia del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara.

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

Nel caso in cui più soggetti vogliano 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.

L'offerta dovrà, altresì, contenere:

A) la dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con espresso avvertimento che, in mancanza, ogni comunicazione

sarà effettuata presso la cancelleria del Tribunale di Palermo ovvero presso lo studio del professionista delegato;

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

C) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, **a pena di inefficacia dell'offerta**, di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra stabilito in **€ 133.200,00**;

D) l'indicazione del modo e del tempo per il pagamento del saldo del prezzo di acquisto, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, che - dedotta la cauzione - non potrà in ogni caso essere superiore a **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione;

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

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

L'offerta di acquisto analogica dovrà essere depositata, a pena di inefficacia, in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, in Palermo, Via Catania n. 15, entro le ore 13:00 del giorno 21 dicembre 2026 previo appuntamento da concordare utilizzando i seguenti contatti: tel. 3207090518 - mail: michelesciarrino@libero.it; all'esterno della busta saranno annotate, a cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, le generalità - previa identificazione con esibizione di valido documento di identità - di chi materialmente provvede al deposito (anche persona diversa dall'offerente), data e ora di presentazione della busta, 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 mediante bonifico bancario con cau-

sale “**versamento cauzione Lotto Unico**” da eseguirsi sul conto corrente intestato a “**Es. Imm. n. 322/2023 r.g.es. Tribunale di Palermo**”, intrattenuto presso Banca Sella S.p.A., IBAN IT 14 I 03268 04605 052813038340, ed allegato all’offerta, ovvero mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a “**Es. Imm. n. 322/2023 r.g.es. Tribunale di Palermo - Lotto Unico**”, con **indicazione del nome del professionista delegato**; sia l’offerta che l’assegno dovranno essere inseriti a cura dell’offerente all’interno della busta, che sarà custodita in deposito presso lo studio del professionista delegato. **Si precisa che ove la cauzione versata con bonifico non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta ovvero l’assegno non inserito nella stessa, l’offerta sarà esclusa.**

B) OFFERTA CON MODALITA’ TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Gruppo Edicom S.p.A.

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 delle vendite pubbliche. L’offerta, sottoscritta con **firma digitale** ai sensi dell’art. 12, co. V, D.M. n. 32/2015, 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 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, co. 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 invalidità della stessa, coincidere con l’offerente (ovvero con uno degli offerenti in 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 ed è, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;
- l’indicazione dell’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l’anno, il numero di ruolo della stessa, il numero del lotto e la descrizione del bene per il quale l’offerta è proposta;
- l’indicazione del referente della procedura nonché la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell’offerta, di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito per la vendita;
- l’indicazione del termine per il versamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, che - dedotta la cauzione - non potrà in ogni caso essere superiore a **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione;
- 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. 322/2023 r.g.es Tribunale di Palermo*”, intrattenuto presso Banca Sella S.p.A., **IBAN IT 14 I 03268 04605 052813038340, con causale “versamento cauzione Lotto Unico”**. **Ai fini della validità dell’offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta e, in ogni caso, deve risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell’apertura della busta;**
- la dichiarazione di avere preso visione dell’ordinanza di vendita, della relazi-

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

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

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti previsti per la presentazione dell'offerta in modalità analogica, oltre la copia dell'ordine di bonifico eseguito a titolo di cauzione, in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privo di elementi attivi.

Se l'offerta è presentata da più persone, dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica: la procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

E' previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite e-mail: assistenza.palermo@efisystem.it.

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso (**21 dicembre 2026, ore 13:00**), se il prezzo offerto è inferiore di oltre ¼ 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, co. 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, co. 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

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

2) Il giorno **22 DICEMBRE 2026, alle ore 14:30**, presso la sala aste di **Edicom S.p.A.**, sita in Palermo, Via Gen. 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 ***www.garavirtuale.it*** 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 comparendo all'indirizzo indicato dinanzi al professionista delegato, che riporterà nel portale i rilanci rendendoli visibili ai partecipanti in modalità telematica.

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

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis*, disp. att., c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria. Si evidenzia che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, ai sensi dell'art. 624-*bis* c.p.c., è ammissibile soltanto se proposta almeno **venti giorni** prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto. Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso si fa riferimento a quanto previsto nel D.M. n. 32/2015.

3) In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, se essa è pari o superiore al prezzo base del lotto indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base del lotto indicato nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita qualora ritenga

che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo a norma dell'art. 590-*bis* c.p.c.). Nel caso invece in cui sono state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita ma si procederà all'assegnazione.

4) In presenza di pluralità di offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con la modalità sincrona mista, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.: in caso di gara l'offerta in aumento non potrà essere inferiore a **€ 4.000,00**. 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 **180 secondi** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. Il professionista delegato provvederà ad inserire nel portale del gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al III comma dell'art. 20 del D.M. n. 32/2015. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (**180 secondi**) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario.

5) Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il professionista delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini della individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi

di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato 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 prezzo base del lotto 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, co. 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.

6) Per converso, procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione) quando il prezzo offerto all'esito della gara ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia pari o superiore al prezzo base del lotto stabilito nel presente avviso di vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, co. III, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre 3 giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

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

7) In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente

non aggiudicatario immediatamente dopo la conclusione delle operazioni di vendita; le cauzioni versate a mezzo di bonifico bancario saranno restituite al netto delle commissioni bancarie entro il termine massimo di **dieci giorni** dalla conclusione delle operazioni di vendita.

D) ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare entro il termine indicato nell'offerta, che in ogni caso non potrà essere superiore a **centoventi giorni** dall'aggiudicazione, il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato.

Entro lo stesso termine massimo di **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione, o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento delle spese e degli oneri conseguenti all'acquisto, presuntivamente determinati nella misura del **15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo conguaglio o diversa quantificazione che verrà comunicata dal professionista delegato presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, tenuto conto anche dell'eventuale versamento di quanto dovuto a titolo di IVA. Si precisa che solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario, qualora si ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, si potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario.

In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o racc. a/r), pena la decadenza dall'aggiudicazione. Si precisa, altresì, che quanto versato dall'aggiudicatario sarà prioritariamente imputato ad accessori e spese e solo successivamente a prezzo.

I versamenti da effettuare in favore della procedura in caso di aggiudicazione dovranno essere effettuati a mezzo **distinti bonifici bancari** sul conto corrente intestato a "*Es. Imm. n. 322/2023 r.g.es Trib. Palermo*" con **IBAN IT 14 I**

03268 04605 052813038340, con causale, rispettivamente, “*saldo prezzo Lotto Unico*” e “*spese accessorie Lotto Unico*”, ovvero mediante **distinti assegni circolari non trasferibili** intestati a “**Es. Imm. n. 322/2023 r.g.es. Tribunale di Palermo 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**. Si evidenzia ancora che l'aggiudicatario, entro il termine per il versamento del saldo prezzo, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, dovrà consegnare al delegato la dichiarazione scritta di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c. (“*dichiarazione antiriciclaggio*”), previamente messagli a disposizione al termine delle operazioni di vendita.

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

* * * * *

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

- “*Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato edificato in forza di licenza edilizia n. 10 del 04.01.1977 rilasciata dal Comune di Palermo a (...) Cooperativa “Le Madonie”, per l'esecuzione, in località Oreto - Brancaccio,*

delle opere di costruzione di un edificio denominato 2/6 del lotto 6/a, ricadente nel Piano di Zona N. 4 del P.E.E.P., composto da parziale piano interrato 2, piano terra e dieci piani elevati, in conformità al progetto per il quale la C.E. ha espresso parere favorevole in data 16.09.1975 (...). Non sono stati rinvenuti i grafici del progetto autorizzato”;

- “L’edificio in parola risulta sprovvisto di certificazione di abitabilità/agibilità. Dalla documentazione prodotta dall’Amministrazione condominiale emerge, tuttavia, che per il complesso residenziale di via dell’Orsa Minore nn. 1/3 il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Palermo ha rilasciato nulla osta provvisorio di prevenzione incendi n. 13485 del 17.05.1994 (Allegato 15) e che l’impianto elettrico al servizio delle parti comuni del lotto 6/2, scala A è munito di dichiarazione di rispondenza del 10.07.2025”;

- “Stante il mancato reperimento della pratica edilizia e dei grafici del progetto autorizzato, lo stato legittimo dell’immobile può essere ricostruito secondo il disposto dell’art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, ai sensi del quale, nell’ipotesi di mancato reperimento del titolo edilizio o della relativa documentazione, lo stato legittimo può comunque essere desunto dalle informazioni catastali di primo impianto, ovvero da altri documenti probanti quali, ad esempio, le riprese fotografiche, i documenti d’archivio e gli atti pubblici o privati di cui sia dimostrata la provenienza”;

- “Pertanto, ai fini della verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico ed edilizio del cespite pignorato può farsi riferimento allo stato rappresentato nella planimetria catastale di primo impianto presentata il 13.05.1982, nonché a quanto riportato nell’atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 21.01.1985, da cui si evince che l’appartamento con accesso dal numero civico 3 di via dell’Orsa Minore, ricadente nell’edificio denominato 6/2, piano primo, scala B (in effetti scala A), è stato edificato e ultimato conformemente al progetto approvato dalla C.E. del Comune di Palermo e alla relativa licenza edilizia n. 10 del 04.01.1977. Inoltre, dalla descrizione riportata nell’atto di assegnazione anzidetto risulta che l’appartamento de quo era composto da “quattro vani, oltre accessori”, ossia connotato da una composizione interna congrua con quanto rappresentato nella planimetria catastale di impianto del

1982, altresì corrispondente all'ultima planimetria catastale in atti. Conseguentemente, vista la planimetria catastale di primo impianto presentata in data 13.05.1982, che inoltre riproduce uno stato dei luoghi analogo a quello rappresentato nei grafici allegati all'istanza di nulla osta provvisorio di prevenzione incendi pratica n. 46707 del 20.12.1990 e tenuto conto della descrizione del cespite riportata nell'atto di assegnazione del 21.01.1985, si può ritenere che la consistenza e la composizione interna in essa rappresentate corrispondano a quelle autorizzate dal titolo edilizio rilasciato”;

- “L'unità immobiliare, per quanto verificato tramite consultazione del Catasto Energetico dei Fabbricati (...), risulta priva di attestato di prestazione energetica (APE) e la spesa da sostenere per il conseguimento della suddetta certificazione si stima in 200,00 euro”;

- “Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale di primo impianto, che verosimilmente rappresenta la configurazione e la composizione interna autorizzate in forza del titolo edilizio rilasciato, in ordine alla traslazione della parete di confine con l'unità immobiliare contigua, alla diversa posizione e dimensione di alcune aperture esterne, alle modifiche della distribuzione interna, alla chiusura a veranda del balcone sito sul lato est. Le difformità riscontrate risultano regolarizzabili a fronte di un costo che si quantifica in circa 10.000,00 euro”;

- “L'appartamento, come riscontrato in fase di sopralluogo, presenta le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale attuale presentata il 13.05.1982 (cfr. Allegati 3, 6 e 8): **1.** lieve traslazione della parete di confine con l'unità immobiliare contigua sub 67; **2.** diversa posizione di alcune aperture esterne e minore dimensione della porta finestra della camera ubicata sul lato est (camera 2); **3.** modifiche della distribuzione interna mediante lo spostamento, l'eliminazione e la realizzazione di pareti divisorie e di aperture interne; **4.** chiusura a veranda con struttura precaria del balcone sito sul lato est. Si segnalano, inoltre, talune differenze nella rappresentazione dei pilastri e dei cavedi e una discrepanza tra l'altezza riportata nella planimetria catastale, pari a 3,00 metri, e l'altezza utile effettivamente riscontrata, pari a 2,87 metri”;

- *“Ai fini della conformità catastale, tenuto conto anche dei procedimenti di regolarizzazione urbanistico-edilizia meglio descritti nel prosieguo della relazione, occorre procedere ad una variazione DOCFA, con contestuale presentazione della planimetria catastale, a fronte di un costo, comprensivo di compensi tecnici e diritti erariali, che può quantificarsi in circa 800,00 euro”;*
- *“Sulla scorta di quanto accertato, in relazione alle difformità riscontrate e alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell’immobile pignorato deve procedersi con le modalità appresso indicate. La traslazione della parete di confine descritta al punto 1., che determina un aumento della superficie coperta contenuto nel limite del 2% rispetto alla consistenza rappresentata nella planimetria di impianto, rientra tra le tolleranze costruttive di cui all’art. 34-bis, comma 1 del D.P.R. 380/2001, recepito dinamicamente dall’art. 1 della L.R. 16/2016 e, perciò, non costituisce violazione edilizia. La modifica delle aperture esterne di cui al punto 2. si connota quale opera eseguita in parziale difformità rispetto al titolo abilitativo edilizio 3. Occorre segnalare, tuttavia, che ogni piano dell’edificio presenta aperture (finestre e porte finestre) identiche per forma, dimensioni e posizione e che detta circostanza consente, dunque, di ritenere che le caratteristiche di tali opere corrispondano a quelle originariamente realizzate in fase di costruzione”;*
- *“Ai sensi dell’art. 34-ter, comma 1 del D.P.R. 380/2001, recepito (...) dall’art. 16 della L.R. 27/2024, gli interventi realizzati come varianti in corso d’opera che costituiscono “parziale difformità” dal titolo rilasciato prima dell’entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 104 e che non sono riconducibili ai casi previsti dall’art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 sulle tolleranze costruttive possono essere regolarizzati mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). Il comma 2 dell’art. 34-ter disciplina l’accertamento dell’epoca di realizzazione delle suddette varianti, che può essere provata mediante la documentazione prevista dall’art. 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, come in precedenza indicata relativamente alla determinazione dello stato legittimo dell’immobile. Per quanto riportato all’art. 13 della convenzione in Notaio Bernardo Puccio dell’11.08.1978 stipulata tra la Cooperativa “Le Madonie” e il Comune di Palermo, i lavori di co-*

struzione dell'edificio dovevano avere inizio entro il termine di validità della relativa licenza ed essere completati entro un periodo di ventiquattro mesi. Considerata la data di rilascio della licenza di costruzione (04.01.1977), ai fini dell'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'edificio, l'esperto ha visionato e acquisito la foto del volo S.A.S. TD del luglio 1981 da cui risulta che, a quell'epoca, il fabbricato era esistente e completamente definito nella sua attuale configurazione”;

- “Per la regolarizzazione di tale tipologia di varianti la norma prevede il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro. Ai fini del perfezionamento della SCIA in sanatoria non è richiesta la sussistenza della doppia conformità, rigida o semplificata”;

- “Occorre, inoltre, attestare il rispetto delle norme per le opere strutturali in zone sismiche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento ai sensi dell'art. 34-bis, comma 3-bis del D.P.R. 380/2001. L'attestazione, corredata della documentazione minima indicata dall'art. 93 del D.P.R. 380/2001, comma 3 (progetto esecutivo delle strutture), è trasmessa al competente ufficio regionale per il conseguimento dell'autorizzazione sismica o per gli eventuali controlli riferiti agli interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza (art. 94-bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001)”;

- “Le modifiche della distribuzione interna come descritte al punto 3., rientranti tra gli interventi di “manutenzione straordinaria” di cui all'art. 3, comma 2, lettera a) della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., stante la compresenza di difformità per le quali occorre conseguire il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, possono essere regolarizzate in seno al medesimo procedimento di SCIA in sanatoria. con riferimento alla veranda di cui al superiore punto 4., dato che la stessa prospetta sul cortile condominiale e viste le caratteristiche strutturali e dimensionali, si può procedere alla sua regolarizzazione, previa ricollocazione dei battenti della porta finestra della cucina, oggi rimossi, e predisposizione di idonei setti, realizzati con struttura precaria amovibile, ai fini della separazi-

one tra i vani con diversa destinazione che, per ragioni igieniche, devono mantenere autonome illuminazione e ventilazione”;

- “A conclusione dei procedimenti di regolarizzazione urbanistico-edilizia deve essere presentata la segnalazione certificata di agibilità (SCA) ai sensi dell’art. 24 del D.P.R. 380/2001, recepito dinamicamente dall’art. 1 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. Atteso che l’edificio di cui fa parte l’unità immobiliare in argomento risulta sprovvisto di certificato di agibilità, il comma 4, lettera b) del succitato art. 24 prevede che per la singola unità immobiliare può essere presentata la segnalazione certificata di agibilità, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all’edificio”;

- “L’importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell’immobile pignorato, comprensive di sanzioni, compensi tecnici, costi per le certificazioni degli impianti, diritti e spese accessorie, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dei competenti uffici, si può quantificare in circa 10.000,00 euro”;

- “Con riferimento al bene pignorato, essendo trascorsi più di venticinque anni dalla data di stipula della convenzione ex art. 35 legge n. 865/1971, i vincoli oggettivi ai sensi del citato art. 5 della L.R. 21/2020 risultano decaduti ope legis e, pertanto, hanno automaticamente cessato i propri effetti. Nell’ipotesi di successivi trasferimenti del cespite, qualora necessario, l’acquirente può ad ogni modo richiedere al Comune l’attestazione di avvenuta decadenza del vincolo”;

- “Sono inoltre a carico dell’acquirente i seguenti oneri così stimati: - regolarizzazione urbanistico-edilizia, con un costo pari a circa 10.000,00 euro come determinato in risposta al quesito n. 6; - certificazione energetica (APE), per la cui redazione si prevede un costo pari a 200,00 euro; - regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa 800,00 euro”;

- “Inoltre, dalla documentazione prodotta dall’Amministrazione condominiale risulta che la società “Le Madonie” Soc. Coop. Edilizia a r.l. ha proposto ricorso R.G.N. 549/2018 contro il Comune di Palermo per l’annullamento

dell'ingiunzione di pagamento prot. n. 1906013 del 22.12.2017 relativa ad oneri concessori, sulla base dell'avvenuta prescrizione della pretesa creditoria. Il T.A.R. Sicilia, Sezione Seconda, con sentenza n. 179/2020 pubblicata il 22.01.2020, ha accolto il superiore ricorso e, per l'effetto, ha dichiarato prescritto il credito azionato con l'ingiunzione impugnata”;

- “Sulla base di quanto comunicato dall'Amministrazione del Condominio di Via dell'Orsa Minore nn. 1/3, quest'ultimo risulta creditore nei confronti delle debitorici eseguite di un debito pregresso per spese condominiali scadute pari a 2.840,00 euro. Il Condominio di Via Orsa Minore n. 1/3 (...) risulta altresì creditore nei confronti delle debitorici eseguite della somma complessiva di 6.977,18 euro oltre interessi, (...). Per il suddetto credito il Condominio di Via Orsa Minore n. 1/3 ha depositato atto di intervento in data 08.07.2026”.

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

Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità dei debitori, rivolgersi al Custode Giudiziario, avv. **Michele Sciarrino**, con studio in Palermo, Via Catania n. 15 (michelesciarrino@libero.it - tel. 3207090518). La visita del bene può essere richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) e dovrà essere avanzata entro e non oltre **10 giorni** prima della data fissata per la vendita. **Con riferimento allo stato di occupazione si precisa che il bene posto in vendita è occupato** e che, salvo il caso che il lotto posto in vendita sia occupato da terzi sulla base di titolo opponibile alla procedura, lo stesso 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 dal lunedì al venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00, ad eccezione 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**, nonché - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e riproduzioni fotografiche del compendio posto in vendita - sul sito internet ***www.astegiudiziarie.it*** e sul sito internet ***www.asteanunci.it*** e sui portali collegati al servizio **aste.click** offerti dal Gruppo Edicom S.p.A. Della vendita sarà, inoltre, data pubblicità mediante il servizio di messaggistica denominato "***Eurema Aste***". In ottemperanza a quanto disposto in seno all'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita viene comunicato ai creditori e notificato al debitore esecutato, nonché, ove sussistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile.

Palermo, 21 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
avv. Michele Sciarrino