

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 378/2024

Giudice dell'esecuzione: dott. Fabrizio Minutoli

Professionista delegato e custode giudiziario: dott. Ugo Tagliareni

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

SOGGETTA ALLA NORMATIVA DEL CREDITO FONDIARIO

Primo esperimento di vendita

Il professionista delegato e custode giudiziario, dott. Ugo Tagliareni,

- vista l'ordinanza resa dal Giudice dell'esecuzione all'udienza del 23 settembre 2026, con la quale sono state delegate le operazioni di vendita e confermata la nomina del professionista quale custode giudiziario;
- vista la nomina di Edicom S.p.A. quale gestore della vendita telematica;
- visti gli atti della procedura, la relazione di stima dell'ing. Clara Favata dell'8 giugno 2026 e il modulo di controllo della documentazione depositato in atti;
- visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c., l'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e il d.m. 26 febbraio 2015, n. 32;
- considerato che il fondo spese previsto dall'ordinanza di delega risulta già costituito e disponibile presso la procedura;
- considerato che il creditore procedente AMCO – Asset Management Company S.p.A., e per essa IFIS NPL Servicing S.p.A., è anche il creditore fondiario e ha insistito per l'applicazione dei benefici di cui all'art. 41 TUB;
- rilevato dal modulo di controllo che non risultano creditori intervenuti con o senza titolo esecutivo né altri creditori ipotecari oltre al creditore procedente;

AVVISA CHE

il giorno **24 novembre 2026 alle ore 10:30**, presso la Sala Aste della società Edicom sita in Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2/Q, nonché in via telematica mediante la piattaforma **www.garavirtuale.it**, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona a partecipazione mista del bene immobile di seguito descritto.

Le attività che, ai sensi degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione saranno svolte dal professionista delegato

presso il luogo indicato nell'ordinanza e nel presente avviso e, per le offerte telematiche, mediante la piattaforma del gestore.

Il presente avviso è redatto in attuazione dell'ordinanza di delega del 23 settembre 2026, che costituisce la disciplina vincolante del presente esperimento di vendita.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un'abitazione in villino sita in Cinisi (PA), Contrada Balatelle snc, oggi Via Rocco Chinnici, piano terra, composta da cucina, soggiorno-sala da pranzo, tre camere, due w.c., disimpegno, portico, lavanderia, ripostigli e giardino di pertinenza esclusiva.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cinisi al foglio 1, particella 398, categoria A/7, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale complessiva 113 m², di cui 103 m² escluse le aree scoperte, rendita catastale € 671,39.

La superficie commerciale indicata nella relazione di stima è pari a circa 212,85 m².
L'immobile confina, secondo la relazione di stima, a nord con l'aeroporto Falcone-Borsellino e con la particella 103 del foglio 1, a sud con il villino censito al foglio 1, particella 399, e a ovest con la particella 512 del foglio 1.

Prezzo base, offerta minima e rilancio

Il prezzo base è fissato in **€ 91.636,00**.

L'offerta minima efficace è pari a **€ 68.727,00**, corrispondente al 75% del prezzo base.

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato in **€ 2.500,00**.

1. Soggetti ammessi

È ammesso a offrire chiunque, tranne il debitore esecutato, personalmente o a mezzo di avvocato ai sensi dell'art. 579 c.p.c. Non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali diversi dagli avvocati.

L'eventuale offerta per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, terzo comma, c.p.c., è valida soltanto se all'avvocato è stata rilasciata procura speciale notarile in data antecedente alla vendita. La procura dovrà essere consegnata al delegato in sede di gara. In caso di aggiudicazione per persona da nominare, l'avvocato dovrà effettuare la dichiarazione di nomina nel termine e nelle forme di legge.

2. Termine e modalità di presentazione delle offerte

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è fissato alle ore **19:00 del 20 novembre 2026**.

A. Offerta analogica

L'offerta analogica, redatta in bollo da € 16,00, deve essere depositata in busta chiusa, priva di segni di identificazione diversi da quelli consentiti dalla legge, unitamente alla cauzione, presso studio del delegato Dott. Ugo Tagliareni VIA GOETHE 1, 90138, PALERMO entro le ore **19:00 del 20 novembre 2026**. Il deposito potrà essere effettuato nei giorni feriali, escluso il sabato, dalle ore 16:00 alle ore 19:00. Nell'ultimo giorno utile il deposito sarà possibile dalle ore 16:00 alle ore 19:00. Sulla busta saranno annotati dall'addetto alla ricezione, previa identificazione, il nome di chi materialmente effettua il deposito, la data di presentazione, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Non dovranno essere apposte ulteriori indicazioni identificative del lotto o della procedura, salvo quelle consentite dalla legge e dall'ordinanza.

L'offerta, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., deve indicare:

- il Tribunale di Palermo, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità dell'offerente, il codice fiscale, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale; per società o enti, denominazione, sede, partita IVA e dati del legale rappresentante;
- la descrizione dell'immobile e il numero del lotto;
- il prezzo offerto, non inferiore all'offerta minima efficace;
- il termine e le modalità di pagamento del saldo prezzo, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo, con avvertenza che, in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo;
- la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, dell'ordinanza di delega, del presente avviso e dello stato di fatto e di diritto del bene;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Alla busta deve essere allegato assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Palermo – Procedura esecutiva n. 378/2024 R.G.Es., con indicazione del lotto per cui si partecipa e del nome del professionista delegato"**, per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Devono inoltre essere allegati, secondo il caso concreto, documento d'identità e codice fiscale dell'offerente, documenti del coniuge in comunione legale, visura camerale e documento del legale rappresentante, autorizzazione dell'autorità giudiziaria per minori o incapaci ed eventuale procura nelle forme richieste.

B. Offerta telematica

L'offerta telematica deve essere presentata, a pena di inefficacia, entro le ore **19:00 del 20 novembre 2026**, tramite il modulo web ministeriale accessibile dalla scheda del lotto sul sito **www.garavirtuale.it**.

L'offerta, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12, comma 5, d.m. n. 32/2015, deve essere trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it**, secondo le istruzioni del Portale delle Vendite Pubbliche e del relativo manuale. Non è ammessa la trasmissione mediante casella PEC per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, d.m. n. 32/2015.

L'offerta si considera depositata quando è generata la ricevuta completa di avvenuta consegna. Il presentatore dell'offerta deve coincidere con l'offerente o con uno degli offerenti in caso di offerta congiunta.

L'offerta deve contenere i dati identificativi dell'offerente, il codice fiscale o la partita IVA, i dati della procedura, il numero del lotto, il nominativo del professionista delegato, la data e l'ora della vendita, il prezzo offerto, il termine per il saldo, l'importo e gli estremi della cauzione, l'indirizzo PEC e il numero di cellulare.

La cauzione deve essere versata mediante bonifico bancario sul seguente conto corrente già aperto della procedura:

Banca Sella

Intestazione: PROC. ESEC. 378-2024 PALERMO

IBAN: IT60R0326804605052275687260

BIC/SWIFT: SELBIT2BXXX

Causale: "versamento cauzione lotto unico".

Il bonifico deve essere effettuato in tempo utile affinché l'accredito risulti disponibile al momento dell'apertura delle buste. La ricevuta del bonifico deve essere allegata all'offerta, con indicazione della data, dell'ora, del CRO o TRN e del conto di provenienza.

L'offerta telematica deve essere corredata dal bollo virtuale di € 16,00, da pagarsi mediante il Portale dei Servizi Telematici secondo le modalità ivi previste.

All'offerta devono essere allegati i documenti richiesti per l'offerta analogica e la ricevuta del bonifico della cauzione, in formato informatico o copia informatica per immagine priva di elementi attivi. In caso di offerta congiunta deve essere allegata la procura degli altri offerenti nelle forme previste.

Per l'assistenza tecnica il gestore Edicom indica i seguenti recapiti: telefono 091 7308290; e-mail info@gruppoedicomfinance.it.

3. Cauzione e inefficacia dell'offerta

L'offerta è inefficace se depositata oltre il termine perentorio, se il prezzo è inferiore all'offerta minima efficace o se la cauzione non è versata, è versata in misura insufficiente o non risulta accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà restituita all'offerente non aggiudicatario con la medesima modalità di pagamento, mediante bonifico a favore dello stesso conto dal quale è pervenuta la somma, ovvero mediante restituzione dell'assegno circolare.

4. Istanza di assegnazione

Ogni creditore può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., con offerta di pagamento non inferiore al prezzo base dell'esperimento e alla somma necessaria ai sensi dell'art. 506, primo comma, c.p.c.

Il creditore assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare il nome del terzo e depositare la dichiarazione del terzo di volerne profittare entro cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione o dalla comunicazione. In mancanza, il trasferimento sarà effettuato a favore del creditore.

5. Celebrazione della vendita e gara

Il giorno fissato il delegato procederà all'apertura delle buste, alla verifica delle offerte e della documentazione e all'abilitazione degli offerenti ammessi.

Gli offerenti telematici parteciperanno mediante l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, utilizzando le credenziali comunicate dal gestore almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni. Gli offerenti analogici parteciperanno presso la Sala Aste di Edicom, ove il delegato inserirà nella piattaforma i rilanci rendendoli visibili anche ai partecipanti telematici.

In presenza di più offerte valide il delegato inviterà tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta. La gara si svolgerà con rilanci non inferiori a € 2.500,00.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta saranno valutati il prezzo, l'entità della cauzione, le forme e i modi di pagamento, il termine di pagamento e ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. Se il termine di pagamento è stato determinante per l'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà rispettarlo a pena di decadenza.

Qualora siano state presentate tempestive istanze di assegnazione e il prezzo dell'unica offerta o quello risultante dalla gara sia inferiore al prezzo base, si procederà secondo gli artt. 588 e seguenti c.p.c. e secondo l'ordinanza di delega. In mancanza dei presupposti per l'assegnazione, il delegato procederà secondo le regole dell'art. 572 c.p.c. e dell'ordinanza.

6. Versamento del saldo prezzo, dichiarazione ex art. 585 c.p.c. e spese

L'aggiudicatario deve versare il saldo prezzo, detratta la cauzione, entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro **120 giorni dall'aggiudicazione**, termine non soggetto a sospensione feriale dall'1 al 31 agosto.

Il saldo prezzo dovrà essere versato sul conto corrente della procedura:

**Banca Sella – intestazione PROC. ESEC. 378-2024 PALERMO – IBAN
IT60R0326804605052275687260**

salvo il pagamento diretto al creditore fondiario nei limiti e secondo le modalità di cui al successivo paragrafo.

Entro il medesimo termine dovranno essere versati i diritti e le spese di trasferimento nella misura prudenziale del **15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo riduzione eventualmente disposta dal delegato all'esito della vendita e salvo successiva integrazione qualora necessaria.

Le somme relative alle spese di trasferimento dovranno essere versate sul medesimo conto corrente, con causale **“versamento spese trasferimento lotto unico”**, oppure mediante assegno circolare non trasferibile secondo le istruzioni impartite dal delegato.

I pagamenti ricevuti saranno imputati prioritariamente ad accessori e spese e successivamente al saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato, entro il termine per il versamento del prezzo e a pena di decadenza, la dichiarazione scritta prevista dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., contenente le informazioni richieste dalla legge in materia di antiriciclaggio e provenienza delle somme.

Il mancato versamento del saldo prezzo o delle spese nel termine, ovvero la mancata consegna della dichiarazione, comporterà la trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., compresa la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del danno.

Credito fondiario

Il creditore procedente AMCO – Asset Management Company S.p.A., e per essa IFIS NPL Servicing S.p.A., è anche il creditore fondiario. Il delegato lo inviterà a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, il proprio complessivo credito e le coordinate del conto destinato al pagamento.

Nei dieci giorni successivi il delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al creditore fondiario. Nei limiti del credito assistito dalla garanzia fondiaria, l'aggiudicatario potrà versare al creditore fondiario un importo non superiore all'80% della parte di saldo prezzo a esso riferibile; il restante 20% dovrà essere versato sul

conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili.

Ove, nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la comunicazione del delegato, potrà versare l'intero saldo prezzo sul conto della procedura, sempre entro il termine massimo di 120 giorni o entro il minor termine indicato nell'offerta.

L'attribuzione delle somme versate direttamente al creditore fondiario resta provvisoria e soggetta alla verifica definitiva in sede di distribuzione.

7. Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

L'immobile ricade, secondo la relazione di stima, nella zona territoriale omogenea E1 del Comune di Cinisi, destinata a usi agricoli.

Dalla relazione di stima risulta la Concessione edilizia in sanatoria n. 22, rilasciata dal Comune di Cinisi il 20 maggio 1996, a seguito della domanda di condono edilizio n. 4912 del 26 aprile 1986.

La relazione di stima rileva difformità rispetto alla planimetria catastale e al titolo edilizio, tra cui la chiusura e incorporazione di una porzione del portico, la realizzazione di locali accessori e modifiche interne. Sono indicate opere sanabili e opere non sanabili, con costi presunti per C.I.L.A. tardiva, S.C.A., spese tecniche, ripristino e adeguamento dell'impianto elettrico. Per il dettaglio si rinvia integralmente alla relazione di stima e ai relativi allegati.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985.

L'immobile è venduto nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trova, a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, accessorio, vincolo, servitù, ragione e azione. La vendita forzata non è soggetta alla garanzia per vizi o mancanza di qualità.

L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto del contenuto dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, dispenserà la procedura dalla produzione della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza e della certificazione o attestazione di qualificazione energetica, assumendo direttamente i relativi oneri.

8. Stato di occupazione e visite

L'immobile risulta **occupato** dagli esecutati e dal loro nucleo familiare, come da modulo di controllo della documentazione depositato in atti.

Le richieste di visita devono essere presentate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, mediante la funzione "Prenota visita immobile". Il custode deve assicurare la visita entro quindici giorni dalla richiesta, organizzandola individualmente per

ciascun richiedente, con orari differenziati e modalità idonee a tutelare la riservatezza degli interessati e a evitare contatti tra potenziali offerenti.

Il custode sarà personalmente presente, o si avvarrà di un delegato ad hoc, durante la visita. Non comunicherà ai richiedenti se vi siano altre persone interessate né i loro nominativi. Fornirà inoltre informazioni sui presupposti delle agevolazioni fiscali e sulle modalità per l'eventuale richiesta di mutuo.

Per informazioni sulla vendita e per le visite è possibile rivolgersi al dott. Ugo Tagliareni presso lo studio sito in Palermo, Via Goethe n. 1, telefono 091 5558193 e 328 8432374, e-mail ugo.tagliareni@gmail.com, PEC ugo.tagliareni@pec.it, nei giorni e negli orari indicati nella scheda pubblicitaria.

Qualora l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi privi di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario potrà chiedere al custode, con dichiarazione da rendere entro la chiusura della vendita, di procedere alla liberazione del bene secondo le disposizioni del Giudice dell'esecuzione. In mancanza di tale richiesta, il custode si intenderà esonerato dall'attività di liberazione nell'interesse dell'aggiudicatario.

9. Trasferimento e cancellazione delle formalità

Il lotto sarà trasferito libero dalle iscrizioni ipotecarie e dalle trascrizioni dei pignoramenti secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese del trasferimento, la metà del compenso del delegato per la fase di trasferimento, le spese generali e le spese per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre all'IVA ove dovuta. Sono a carico della procedura le spese necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

10. Pubblicità e consultazione degli atti

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sui siti e portali indicati nell'ordinanza di delega, compresi www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e i portali collegati al circuito Aste.click del Gruppo Edicom S.p.A., nonché mediante il servizio di messaggistica EUREMA ASTE.

La copia della relazione di stima destinata alla pubblicità dovrà essere previamente anonimizzata, eliminando o oscurando i riferimenti ai debitori e agli eventuali terzi. Nell'avviso destinato alla pubblicità è omessa l'indicazione dei debitori.

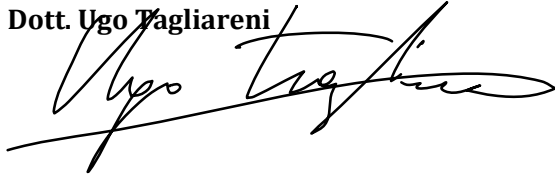
Il custode valuterà inoltre, ove possibile, l'affissione di un cartello "Vendesi" presso i luoghi di accesso all'immobile, recante il proprio recapito. Eventuali forme aggiuntive di pubblicità dovranno essere previamente autorizzate dal Giudice dell'esecuzione.

La relazione di stima, l'ordinanza di delega e gli ulteriori documenti pubblicati devono essere consultati dagli interessati prima della presentazione dell'offerta. La presentazione dell'offerta implica la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, del presente avviso, della relazione di stima, degli allegati e dello stato di fatto e di diritto del bene.

Palermo, **06.10.26**

Il professionista delegato e custode giudiziario

Dott. Ugo Tagliareni

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ugo Tagliareni', written over the printed name.