

TRIBUNALE DI PALERMO**Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari****Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale**

Giudizio di divisione endoesecutiva n. 7979/2023 RG., promosso nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 872/1997 RGEs., delegato per le operazioni di vendita all'Avvocato Calogero Pisciotta, con studio in Palermo, Via Dante n.58/A,

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**SENZA INCANTO****CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA****Primo esperimento di vendita**

Il professionista delegato Avv. Calogero Pisciotta,

- vista l'ordinanza del Giudice con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., rettificata per errore materiale con provvedimento del 25/2/2026, nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.;

- visti gli atti del giudizio e l'ordinanza di nomina;

- visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;

- vista la relazione di stima del lotto 1 del 27/1/2026, nonché la relazione di stima del lotto 2 dell'11/7/2025, predisposte dall'Esperto Stimatore Ing. Cinzia Desi;

- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;

AVVISA CHE

il giorno 13 maggio 2026 alle ore 15:30, presso la Sala Aste della società Astegiudiziarie inLinea s.p.a, sita in Palermo, Via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.astetelematiche.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 Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**, dei seguenti lotti:

Lotto 1: piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via Emilia n. 47, piano tredicesimo, individuato al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 31, particella 939 subalterno 99, categoria catastale A/2, classe 12, consistenza 11,5 vani catastali, superficie catastale lorda 324,00 mq. L'immobile è composto da ampio salone, camera da pranzo, cinque camere, cucina, cinque servizi igienici, tre disimpegni, ripostiglio, veranda con cucina, un terrazzo e tre balconi, per una superficie utile pari a 255,00 mq. circa ed una superficie commerciale pari a 301,00 mq. circa. L'appartamento oggetto di vendita confina a nord ovest con via Emilia, a nord est con area libera soprastante discenderia condominiale, a sud est con area libera soprastante spazio condominiale a parcheggio. Costituiscono dotazione condominiale quota parte degli spazi liberi da costruzione, destinati a parcheggio e campo giochi (di fatto anch'esso utilizzato quale parcheggio), retrostanti l'edificio, con accesso da viale Campania n.39.

Lotto 2: piena proprietà del locale box sito in Palermo, via Emilia n. 47/D, interno 5, secondo piano seminterrato, individuato al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 31, particella 941 subalterno 59, categoria catastale C/6, classe 10, consistenza 27 mq., superficie catastale lorda 31,00 mq. L'immobile è composto da un unico vano di superficie utile pari a 26,00 mq. circa e superficie commerciale pari a 28,00 mq. circa.

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

1) Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **€ 642.000,00 per il lotto 1 ed € 44.500,00 per il lotto 2**. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a € 481.500,00 (prezzo base detratto il 25%) per il lotto 1 ed € 33.375,00 (prezzo base detratto il 25%) per il lotto 2.

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 13.000,00 per il lotto 1 ed € 1.000,00 per il lotto 2**.

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 antecedente la vendita**, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Calogero Pisciotta, in Palermo via Dante n.58/A.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Calogero Pisciotta, in Palermo via Dante n.58/A., dalle ore 17.00 alle ore 19.00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9.30 fino alle ore 13.00.

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

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

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- la descrizione, 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 dall'aggiudicazione;
- 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 **“PROCEDURA ESECUTIVA RIF. GIUD DIV 7979/2023 – lotto _____”**, 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 per la quale ciascuno offerente partecipa.

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

B) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Società Astegiudiziarie InLinea S.p.A.

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, a pena di inefficacia, **entro le ore 13:00 del giorno antecedente la vendita**, tramite il **modulo web "offerta**

telematica” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

L’offerta, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell’art. 12 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@giustiziacerit.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, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'ora, il numero di CRO del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. **Il bonifico deve indicare la causale “versamento cauzione lotto ____”.** 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 “PROCEDURA ESECUTIVA RIF. GIUD DIV 7979/2023”, intrattenuto presso Credem e recante codice iban IT64T0303204605010001174245;**
- 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 deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. In ogni caso, ai fini della presentazione della offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite contact center dedicato, è attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- sede di Livorno: Tel. 0586 20141;
- sede di Palermo: Tel. 0586 095311 fax 091.6261372;
- assistenza online disponibile sul portale www.astetelematiche.it (area contatti).

L'offerta è inefficace se 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 a quanto previsto nel presente avviso.

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 all'esito della gara, 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) Si evidenzia che **non è applicabile** alla presente vendita l'istituto dell'**assegnazione** al creditore richiedente di cui all'art. 588 c.p.c.

5) Celebrazione della vendita

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo **il giorno 13 maggio 2026, alle ore 15:30**, presso la Sala Aste di Astegiudiziarie InLinea s.p.a, sita in

Palermo, Via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.astetelematiche.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.astetelematiche.it**, accedendo al portale almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con le credenziali personali fornite dal gestore, in base alle istruzioni ricevute sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed effettuando i rilanci attraverso il portale stesso. A tal fine gli offerenti telematici riceveranno un invito a connettersi al proprio portale, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, da parte del gestore della vendita telematica. Detto invito sarà inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta.

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

Coloro che hanno presentato offerta 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.

§§§§

- **In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci**, il professionista delegato inviterà tutti gli offerenti a una gara sulla migliore offerta, per la cui individuazione 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, ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. 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, secondo le modalità di accesso al portale sopra indicate, tutti gli utenti le cui offerte digitali saranno ritenute valide e/o efficaci, mentre, tramite presenza fisica in Sala Aste avanti il professionista delegato, tutti gli offerenti analogici 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 sulla migliore offerta valida ed efficace, il

Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore dell'unico offerente ove detta offerta sia pari o superiore al prezzo base; viceversa, ove la migliore offerta valida ed efficace sia inferiore al prezzo base, il Delegato disporrà l'aggiudicazione soltanto ove riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad €

13.000,00 per il lotto 1 ed € 1.000,00 per il lotto 2. Si precisa, al riguardo, 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 2 minuti successivi, salvo che la migliore offerta risultante all'esito della gara non sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso. In tale ultimo caso, in particolare,

l'aggiudicazione verrà disposta soltanto ove il Delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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.

- **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 prezzo base 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, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

6) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto (che, a pena di decadenza, non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) o, in difetto d'indicazione, entro giorni 120 dall'aggiudicazione (che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), tramite bonifico bancario sul conto intestato a **“PROCEDURA ESECUTIVA RIF. GIUD DIV 7979/2023”, intrattenuto presso Credem e recante codice iban IT64T0303204605010001174245, con la causale “Giudizio di divisione n. 7979/2023 - versamento saldo prezzo lotto _____”, ovvero mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a “PROCEDURA ESECUTIVA RIF. GIUD DIV 7979/2023 – saldo prezzo lotto _____”.**

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 “**PROCEDURA ESECUTIVA RIF. GIUD DIV 7979/2023**”, intrattenuto presso Credem e recante codice iban **IT64T0303204605010001174245**, con la causale “**Giudizio di divisione n. 7979/2023 - versamento spese lotto _____**” ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “**PROCEDURA ESECUTIVA RIF. GIUD DIV 7979/2023 - spese lotto _____**”, 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.

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.**

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 le 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 - che, con la presentazione dell'offerta, si dichiara informato sul contenuto e sulle prescrizioni dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita, nonché sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti - 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, essendo dispensata la procedura esecutiva dalla relativa produzione. A tal fine, con la presentazione dell'offerta, l'aggiudicatario manifesta, anche implicitamente, di volere assumere direttamente detta incombenza.

9) Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla consulenza tecnica predisposta dall'Esperto Stimatore, Ing. Cinzia Desi, pubblicata sui siti di pubblicità suppletiva unitamente al presente avviso di vendita e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta. In particolare, l'Esperto Stimatore ha evidenziato quanto segue:

Con riferimento al lotto 1: L'edificio nel quale insiste l'immobile è stato realizzato con concessione edile n. 261 del 12.01.1979 e successive concessioni in variante n. 299 del 27.04.1981 e n. 515 del 10.08.1983 ed è stato dichiarato agibile ed abitabile in data 07.03.1984, protocollo n. 762. Secondo il vigente strumento urbanistico di Palermo, adottato con Delibera Dirigenziale n. 558 del 29.07.2002, pubblicato in G.U.R.S. n. 41 del 30.08.2002, di rettifica del D.Dir. n. 124/D.R.U. del 13.03.2002, pubblicato in G.U.R.S. n. 13 del 22.03.2002 e secondo gli elaborati adeguati ai sopracitati D. Dir. nn. 124 e 558/DRU/2002, di cui il Consiglio Comunale ha preso atto con delibera n. 7 del 21.01.2004, il lotto di terreno sul quale insiste l'immobile ricade in zona territoriale omogenea "B3 - Aree urbane caratterizzate da edilizia

residenziale con densità superiore a 4 m³/m²". Inoltre l'area ricade in zona sottoposta a vincolo di "Aree cave storiche" e nei siti di attenzione di cui al vigente Piano per l'Assetto Idrogeologico. L'intero territorio comunale, infine, è sottoposto a vincolo sismico ai sensi del Decreto Ministeriale del 10.03.1968, successivamente classificata zona sismica 2 giusto Decreto del Dirigente generale del D.R.P.C. Sicilia 11 marzo 2022 n. 64. L'immobile nella consistenza attuale è difforme dal progetto approvato dalla Commissione Edile nella seduta del 11.06.1983, oltre che per modiche di distribuzione interna, per ampliamenti di superficie, eseguiti inglobando le aree già a balcone, e variazioni delle aperture di prospetto. Per dette variazioni non risulta sia stata rilasciata la necessaria preventiva autorizzazione, né successiva istanza di condono edilizio o in sanatoria. Di conseguenza l'immobile non è conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Le difformità riscontrate non possono essere regolarizzate avvalendosi della procedura di sanatoria ordinaria di cui all'articolo 36 bis del Testo Unico dell'Edilizia, in quanto per alcune opere abusive (gli ampliamenti di superficie utile) non vi sono i presupposti della conformità edilizia ed urbanistica alle previsioni urbanistiche attualmente vigenti. In merito, invece, alla possibilità di regolarizzare gli abusi avvalendosi dell'articolo 40 comma 6 della legge 47/85, seppur le ragioni del credito della presente procedura siano anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono, la legge 326/2003, non tutte le opere abusive sono sanabili in quanto non è possibile dare a tutti gli abusi data certa. In particolare:

□ l'ampliamento della superficie delle camere n.1, la realizzazione del ripostiglio e la trasformazione della veranda in cucina con la realizzazione dei relativi impianti e strutture in muratura non sono sanabili ai sensi dell'articolo 40 comma 6 della Legge Nazionale n. 47/85, poiché non è possibile accertare se dette opere abusive sono state ultimate alla data del 31.03.2003 (l'unica data certa è la planimetria catastale, presentata il 27.10.1992, dove detti ampliamenti non sono rappresentati e quindi sono

stati realizzati successivamente), presupposto fondamentale per la sanabilità delle opere ai sensi del Legge 326/2003;

□ l'ampliamento della superficie del w.c., le modifiche dei prospetti e di distribuzione interna, invece, sono sanabili ai sensi dell'articolo 40 comma 6 della Legge Nazionale n. 47/85 ricorrendo i presupposti per la sanabilità delle opere ai sensi del Legge 326/2003, in quanto sono state realizzate prima 27.10.1992 (sono rappresentate planimetria catastale riportante questa data) e, quindi, entro il termine del 31.03.2003 indicato nella legge di condono edilizio.

Alla luce di quanto sopra riportato, deve essere ripristinata la configurazione originaria della camera n.1 e dei balconi ripristinando i prospetti come da progetto autorizzato e devono essere rimossi tutti gli impianti a servizio della cucina realizzata all'interno della veranda attigua alla cucina. Per quanto riguarda le verande, invece, può essere presentata domanda di regolarizzazione postuma ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 4/2003, pagando i relativi diritti.

I costi per ripristinare lo stato originario dell'immobile laddove sono presenti abusi non sanabili e per regolarizzare amministrativamente le porzioni abusive sanabili dell'immobile, si stimano, alla data del 27/1/2026, complessivamente pari a 16.000,00 euro, così suddivisi:

- 5.000,00 euro circa per rimuovere gli abusi non sanabili e ripristinare lo stato originario;
- 8.000,00 euro circa per la regolarizzazione delle opere abusive sanabili (ampliamento w.c., modifiche di prospetti e distribuzione interna) tramite presentazione di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003 avvalendosi dell'articolo 40 comma 6 della Legge Nazionale n. 47/85, costituiti da oneri tecnici (anche per la redazione di relazione di sussistenza statica e relazione geomorfologica), oblazione, oneri concessori e spese varie, e successiva presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità;

- 3.000,00 euro circa per regolarizzare le tre verande (ossia quella esistente e le due verande derivanti dal ripristino della superficie coperta autorizzata).

I costi per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio – urbanistico dell’immobile come sopra determinati sono stati detratti dal valore di stima.

Per quanto occorrer possa, si precisa che 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.

Con riferimento al lotto 2: L’edificio nel quale insiste l’immobile è stato realizzato con concessione edile n. 261 del 12.01.1979 e successive concessioni in variante n. 299 del 27.04.1981 e n. 515 del 10.08.1983 ed è stato dichiarato agibile ed abitabile in data 07.03.1984, protocollo n. 762. Secondo il vigente strumento urbanistico di Palermo, adottato con Delibera Dirigenziale n. 558 del 29.07.2002, pubblicato in G.U.R.S. n. 41 del 30.08.2002, di rettifica del D.Dir. n. 124/D.R.U. del 13.03.2002, pubblicato in G.U.R.S. n. 13 del 22.03.2002 e secondo gli elaborati adeguati ai sopracitati D. Dir. nn. 124 e 558/DRU/2002, di cui il Consiglio Comunale ha preso atto con delibera n. 7 del 21.01.2004, il lotto di terreno sul quale insiste l’immobile ricade in zona territoriale omogenea “B3 – Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 m³/m²”. Inoltre l’area ricade in zona sottoposta a vincolo di “Aree cave storiche” e nei siti di attenzione di cui al vigente Piano per l’Assetto Idrogeologico. L’intero territorio comunale, infine, è sottoposto a vincolo sismico ai sensi del Decreto Ministeriale del 10.03.1968, successivamente classificata zona sismica 2 giusto Decreto del Dirigente generale del D.R.P.C. Sicilia 11 marzo 2022 n. 64. L’immobile nella consistenza attuale è difforme dal progetto approvato dalla Commissione Edile nella seduta del 11.06.1983 per la presenza di modiche nella distribuzione interna, in quanto è stato realizzato un piccolo soppalco. L’immobile, di conseguenza, non è conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Si tratta di una difformità che, alla luce della normativa attualmente vigente, può essere regolarizzata

avvalendosi dell'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 bis del D.P.R. 380/2001. Invece, non può essere regolarizzato avvalendosi dell'articolo 40 comma 6 della Legge Nazionale n. 47/85 in quanto, seppure le ragioni del credito siano anteriori alla entrata in vigore dell'ultima legge di condono edilizio, la legge 326/2003, non è possibile accertare se la data di realizzazione dell'abuso è anteriore al 31.03.2003, termine imposto dalla legge di condono citata. I costi per la regolarizzazione del soppalco mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 bis del D.P.R. 380/2001 si stimano pari a 4.000,00 euro circa: ai fini esclusivamente della stima, se ne prevede la demolizione essendo i costi della regolarizzazione del soppalco sensibilmente superiori rispetto al maggior valore che potrebbe avere l'immobile per la presenza del soppalco. I costi della riduzione in pristino si stimano pari a 600,00 euro circa: tali costi sono stati detratti dal valore di stima.

Per quanto occorrer possa, si precisa che 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 di stima dei due lotti potranno essere consultate dagli interessati sul sito 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. **Si precisa che entrambi i lotti sono occupati.**

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 che verranno cancellate ai sensi e nei limiti prescritti dal menzionato art. 586 c.p.c. 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 dal periodo precedente.

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Calogero Pisciotta, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (*tel. 091321311 – fax 0915640957 – email pisciotta.avvocato@gmail.com – pec avvocatopisciotta@legalmail.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, l’aggiudicatario, **con dichiarazione da riportare a verbale di vendita**, può richiederne la liberazione a cura del Custode Giudiziario, con avvertimento che, in difetto, quest’ultimo si intenderà esonerato dal provvedere alla liberazione. Si sottolinea che la richiesta di liberazione a cura della custodia dovrà pervenire entro e non oltre la chiusura della vendita.

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, ove esistenti - sul sito internet astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom.

È altresì previsto il servizio di messaggistica (SMS) denominato “EUREMA ASTE” tramite l’invio di minimo mille sms agli utenti residenti nei territori limitrofi all’ubicazione dell’immobile posto in vendita.

15) In ottemperanza a quanto disposto in seno all’ordinanza di delega, il presente avviso di vendita viene comunicato ai creditori iscritti, ai sensi dell’ultimo comma dell’art. 569 c.p.c. e del terzo comma dell’art. 1113 c.c., nonché a tutti i condividenti, compreso il debitore, e ai creditori intervenuti.

Palermo, 27/2/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Calogero Pisciotta