

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Grazia Giuffrida

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 143/2024, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Manuela Quartuccio (Delega vendita n. 152/2025), con studio in Palermo, via Mariano Stabile n. 139,

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Primo esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Manuela Quartuccio,

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

AVVISA CHE

il giorno 23 dicembre 2025, alle ore 11:30, presso la Sala Aste della società Edicom sita in Palermo, via Generale Arimondi n. 2/Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa

regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32, **tramite gestore delle vendite telematiche Edicom, dei beni immobili di seguito descritti.**

Per la loro dettagliata descrizione si rimanda alla relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Carlo Giannone, reperibile sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it (inclusa la pubblicazione sull'APP GPS ASTE), sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom, e tramite il servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE" (per l'invio di minimo mille SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita).

Di seguito si riporta una breve descrizione del compendio immobiliare a titolo esplicativo e non esaustivo tratta pedissequamente dalla perizia estimativa.

LOTTO UNO: Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato a Palermo in via Maurizio Quadrio n.8, posto al primo piano, a destra salendo le scale; è composto da una piccola zona di ingresso su cui si apre, da una parte, una prima camera adibita a "salottino" con annesso uno spazio, ricavato direttamente su parte del balcone chiuso a veranda, e dall'altra, di fronte, permette l'accesso al corridoio che disimpegna tutti i restanti ambienti, composti da tre ampie camere, un bagno dotato di doccia, un piccolo studiolo e una cucina abitabile. Quest'ultima, parzialmente realizzata in muratura, è stata ricavata annettendo, allo spazio esistente, una ampia porzione del balcone, oggi chiuso a veranda, con conseguente abbattimento di una parte del tornante esterno e rimozione dei relativi infissi.

L'immobile, confina a nord-est con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 77, particella 1912, sub 23, a sud-est, in parte, con area interna al complesso residenziale afferente al foglio 77, particella 1912 e, in parte, con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 77, particella 1912, sub 62, a sud-ovest con area interna al complesso residenziale afferente al foglio 77, particella 1912 e, infine, a nord-ovest con vano scala e relativo impianto ascensore; **è riportato nel C.F. del**

Comune di Palermo al foglio 77, p.lla 1912, sub 52, cat. A/3, sup. cat. tot. mq 126, R.C, € 369,27; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine alla modifica della configurazione del retroprospetto, esposto a sud-ovest, che, da una parte, ha variato le aperture afferenti al balcone, oggi interamente chiuso a veranda, e, dall'altra, ha permesso l'annessione di una porzione di quest'ultimo al locale adibito a cucina-soggiorno con conseguente abbattimento di una parte della compagnatura esterna, alla diversa distribuzione degli spazi interni e, infine, alla parziale chiusura a veranda di una parte del balcone afferente al prospetto principale, esposto a sud-est; vi sono licenza edilizia prot. n. 546 del 25.05.1963 e successiva variante in corso d'opera prot. n. 631 del 02.07.1965 e relativo certificato di abitabilità/agibilità prot. n.8963 del 18.08.1965, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a quanto già segnalato relativamente alle difformità con la planimetria catastale: modifica della configurazione del retroprospetto, esposto a sud-ovest, che, da una parte, ha variato le aperture afferenti al balcone, oggi interamente chiuso a veranda, e, dall'altra, ha permesso l'annessione di una porzione di quest'ultimo al locale adibito a cucina-soggiorno con conseguente abbattimento di una parte della compagnatura esterna, diversa distribuzione degli spazi interni e, infine, parziale chiusura a veranda di una parte del balcone afferente al prospetto principale, esposto a sud-est.

La superficie commerciale è pari a 143,05 mq., la superficie interna netta è pari a ca. 123 mq complessivi, come meglio specificato nella relazione tecnica cui si rimanda. L'appartamento non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per la cui redazione il costo presuntivo è stato detratto dal valore di stima.

LOTTO DUE: Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato a Palermo in via Emiro Giafar (oggi Fondo Mortillaro) n.6, posto al secondo piano a sinistra salendo le scale; è composto da una piccola zona di ingresso su cui si apre, da una parte, una prima camera adibita a soggiorno con annesso ripostiglio e, dall'altra, il corridoio che disimpegna tutti i restanti ambienti, composti da tre ampie camere, una

cucina abitabile di circa 15 mq, un bagno munito di doccia e, in fondo, una ampia terrazza (circa 30 mq), oggi completamente chiusa a veranda. L'immobile, che è dotato di posto auto scoperto, confina a nord-est con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 88, particella 1119, sub 27 e con vano scala e relativo impianto ascensore, a sud-est così come a nord-ovest con area interna al complesso residenziale afferente al foglio 88, particella 55 e, infine, a sudovest con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 88, particella 55, sub 8 appartenente al corpo "C" del complesso immobiliare; **è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 88, p.lla 1119, sub 28**, cat. A/3, sup. cat. tot. 167 mq, R.C. € 369,27; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine alla parziale modifica del prospetto lato sud-ovest consistente nella eliminazione di una finestra prospiciente la terrazza; vi sono licenza edilizia prot. n. 1258 del 28.12.1974 e successiva variante in corso d'opera prot. n. 799 del 30.07.1976 e relativo certificato di abitabilità/agibilità prot. n.15336 del 01.10.1976, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla diversa distribuzione di alcuni spazi interni e la chiusura della terrazza a veranda.

L'appartamento, giusta relazione tecnica, presenta una superficie interna netta pari a ca. 144 mq complessivi, e una superficie commerciale di circa 157,80 mq.

L'immobile, che è dotato di posto auto scoperto non assegnato all'interno del complesso edilizio, non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per la cui redazione si stima, il costo presuntivo è stato detratto dal valore di stima.

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 per il lotto uno in € 140.300,00 e per il lotto due in € 120.400,00.**

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., **per il lotto uno è pari a € 105.225,00 e per il lotto due è pari a € 90.300,00** (prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 7.000,00 per il lotto uno e a € 6.000,00 per il lotto due.**

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 22 dicembre 2025, giorno antecedente a quello della celebrazione della vendita**, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Manuela Quartuccio, in Palermo via Mariano Stabile n. 139.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Manuela Quartuccio, in Palermo, via Mariano Stabile n. 139, previo appuntamento, dalle ore 10.00 alle ore 12.00 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. Qualora si volesse concordare un appuntamento si indicano di seguito i contatti: tel. 091.5082017 – cell. 347.1467547 - mail avvmanuelaquartuccio@gmail.com.

A cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, saranno annotati sulla busta le generalità, previa identificazione, di chi materialmente provvede alla presentazione

dell'offerta, il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita e la data - senza l'ora- della vendita.

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

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- la descrizione, i dati catastali e il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il modo e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore a giorni 120;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a **“ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 143/2024 TRIBUNALE DI PALERMO CON L’INDICAZIONE DEL NUMERO DEL LOTTO CUI SI RIFERISCE L’OFFERTA”** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- se persona fisica, copia del documento d’identità in corso di validità e del codice fiscale;
- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d’identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;
- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell’offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell’oggetto sociale l’acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara;
- se si tratta di offerta presentata nell’interesse di un minore, inabilitato o interdetto, dovrà essere allegata l’autorizzazione del Giudice Tutelare o dell’Autorità Giudiziaria competente.

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

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

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

B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Società Edicom (www.garavirtuale.it)

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del giorno 22 dicembre 2025, giorno antecedente a quello della celebrazione della 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 del gestore **www.garavirtuale.it**.

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

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

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

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

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

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12 n. 2 del D.M. 32/15 se l'offerente risiede fuori dallo Stato Italiano ed è, dunque, privo di

codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero del lotto e la descrizione del bene;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese;

- l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

- la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. **Il bonifico deve**

indicare la causale “versamento cauzione con l'indicazione del lotto al quale si riferisce”. Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo

utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante

bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. **La**

cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a “ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 143/2024 TRIBUNALE DI PALERMO”, intrattenuto presso Unicredit S.p.A.

Ag. Palermo via Ruggero Settimo n. 26 e recante codice iban IT37G0200804642000107327839;

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

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti elencati al presente avviso per l'offerta analogica, oltre la copia del bonifico eseguito a titolo di cauzione (in luogo

dell'assegno), in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privi di elementi attivi.

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

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 Edicom della vendita telematica tramite numero verde, attivo dal lunedì al giovedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle ore 18.30, e il venerdì fino alle ore 17.00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- telefono numero verde: 041-8622235;
- e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it;
- chat on-line disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita previsto per ciascun lotto (offerta minima efficace) e nel caso di cauzione non versata o versata in misura inferiore.

S'intende per cauzione non versata anche la cauzione che non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.

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

4) Istanze di assegnazione

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma degli articoli 588 e 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista

nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'offerente, somma che potrebbe essere superiore anche al prezzo base fissato per l'esperimento della presente vendita). Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

5) Celebrazione della vendita

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo il giorno 23 dicembre 2025, alle ore 11:30, presso la Sala Aste di Edicom Srl, sita in Palermo, Via Gen. Arimondi n. 2/Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore www.garavirtuale.it:

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

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

Si precisa che sarà cura del professionista delegato verificare la validità delle offerte presentate, anche per quanto attiene alla cauzione versata, sia telematiche che

analogiche, la completezza della documentazione richiesta e procedere alla successiva abilitazione di ciascun offerente alla partecipazione alla vendita.

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

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

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

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

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

§§§§

In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, partendo come prezzo base

dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente in Sala Aste avanti il professionista delegato, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.

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

Al riguardo, si precisa quanto segue:

In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.* (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.) – contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma quest'ultima che potrebbe anche superare il prezzo base dell'esperimento di vendita) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il Delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il Delegato, ove ritenga che non vi sia

seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. **Ai fini dell'individuazione della migliore offerta**, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad €7.000,00 per il lotto uno e a € 6.000,00 per il lotto due.

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

In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di

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

§§§§§

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

6) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione (giusta ordinanza di delega, **termine non soggetto alla sospensione feriale** dall'1 al 31 agosto), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato. A tal fine, **trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario**, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui

accreditarlo il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato a **“ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 143/2024 TRIBUNALE DI PALERMO”**, intrattenuto presso Unicredit S.p.A. Ag. Palermo via Ruggero Settimo n. 26 e recante codice iban IT37G0200804642000107327839, con la causale **“Proc. Esec. Imm. n. 143/2024 RGEs. versamento saldo prezzo con l'indicazione del lotto si riferisce”**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 143/2024 TRIBUNALE DI PALERMO – saldo prezzo con l'indicazione del lotto cui si riferisce”**, da consegnare al professionista delegato.

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

143/2024 TRIBUNALE DI PALERMO”, intrattenuto presso Unicredit S.p.A. Ag. Palermo via Ruggero Settimo n. 26 e recante codice iban IT37G0200804642000107327839, con la causale “Proc. Esec. Imm. n. 143/2024 RGEs. versamento spese con l’indicazione del lotto cui si riferisce” ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 143/2024 TRIBUNALE DI PALERMO - spese con l’indicazione del lotto cui si riferisce”, 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.

Si precisa che entro il termine per il versamento del saldo del prezzo, l’aggiudicatario, a pena di decadenza dall’aggiudicazione, dovrà consegnare al delegato la “dichiarazione antiriciclaggio” di cui all’art. 585 ultimo comma c.p.c. compilata e sottoscritta, secondo il modello standard in uso presso il Tribunale e messo a disposizione del delegato in sede di aggiudicazione.

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

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

Ai sensi dell’art. 585 c.p.c., si fa presente che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70%-80% del

valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito www.abi.it. Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

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

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

9) Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto Arch. Carlo Giannone, ove, **con riguardo al LOTTO UNO** è stato rilevato, tra l'altro, quanto segue: *“In merito alla legittimità edilizio-urbanistica della costruzione su cui insiste l'immobile oggetto della procedura, alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti effettuati presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, è emerso che il complesso*

edilizio, realizzato fra nella prima metà degli anni '60, è legittimato dai seguenti titoli edilizi (v. allegato n.8 – Documentazione autorizzativa):

- Licenza edilizia n.546 del 25.05.1963 per la “costruzione dei lotti di fabbricati “A-B-C-D” ciascuno composto di piano rialzato e numero sette (7) elevazioni – scantinato solo per il lotto “A””;
- Licenza edilizia in variante n.631 del 02.07.1965 per “modifica planimetrica dell’edificio, diversa distribuzione interna e corpi bassi”;
- Certificato di Abitabilità/Agibilità prot. n. 8963 del 18.08.1965.

Premesso quanto sopra, è d’obbligo precisare allo scrivente che, relativamente alle pratiche edilizie antecedenti il 1978, il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, dispone dei soli fascicoli di Abitabilità (come nel caso dell’immobile oggetto della presente relazione) pervenuti dall’Ufficio di Igiene e Sanità. Ora, con riferimento al caso in esame, all’interno del fascicolo autorizzativo-edilizio esaminato, fra i documenti utili alla procedura, era presente il solo Certificato di Abitabilità da cui sono stati desunti i dati sopra riportati. Motivo per il quale non è stato possibile allo scrivente raffrontare lo stato reale dei luoghi con la situazione riportata negli elaborati grafici di riferimento, quelli cioè approvati dalla C.E., in data 03.11.1964, e relativi alla licenza edilizia in variante n.631 del 02.07.1965 proprio perché, di fatto, assenti all’interno del fascicolo.

Ciò non di meno, confrontando lo stato dei luoghi con quanto dichiarato nel Certificato di Abitabilità, già menzionato, e con quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata in data 16.12.1976, è parere dell’esperto stimatore che quest’ultima restituisca l’effettivo stato di fatto in cui si trovava l’immobile al momento della sua realizzazione.

Pertanto le difformità riscontrabili coincidono, in toto, con quanto già segnalato dal sottoscritto in risposta al QUESITO n.3:

- La modifica della configurazione del retrospetto esposto a sud-ovest consistente nella demolizione della tompagnatura esterna con conseguente variazione delle

aperture e dismissione dei relativi infissi e nell'annessione del balcone, oggi interamente chiuso a veranda; in minima parte al "salottino" e in gran parte alla cucina-soggiorno;

- Una diversa distribuzione degli spazi interni concretizzatasi nell'ampliamento della zona cucina, con la conseguente eliminazione di un ambiente, presumibilmente adibito a secondo bagno (come da Certificato di Abitabilità), e nella ridisegno planimetrico dell'unico bagno rimasto;

- La parziale chiusura a veranda di una parte del balcone afferente al prospetto principale, esposto a sud-est;

- Il mancato accatastamento della chiusura a veranda del balcone afferente al retroprospetto, esposto a sud-ovest;

Considerato, inoltre, che dalle indagini effettuate presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, non risultano pratiche presentate in riferimento all'immobile oggetto del procedimento¹¹, al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, le opere di adeguamento/ripristino da effettuare e i relativi costi stimati coincidono con quanto già segnalato in risposta al QUESITO n.3 e sono i seguenti:

1. Ripristino della configurazione originaria del retro prospetto, lato sud-ovest, attraverso la demolizione delle opere in muratura realizzate all'interno del balcone chiuso a veranda, la ricostruzione della tompagnatura esterna e degli originari vani finestra e, quindi, la ricollocazione dei relativi infissi. Per tali opere si stimano costi pari a ca € 4.000,00 (quattromila/00) comprensivi di competenze ed imposte che andranno detratti dal valore di stima;

2. Regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la presentazione presso lo Sportello telematico Unificato per l'Edilizia del procedimento di CILA tardiva per opere già eseguite con costi stimati pari a ca € 1.500,00 (millecinquecento/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario del tecnico professionista abilitato, da detrarre al valore di stima;

3. Rimozione della parziale chiusura a veranda di una parte del balcone afferente al

prospetto principale, lato nord-est. Per tali opere si stimano costi pari a c.a € 100,00 (cento/00) compreso lo smaltimento di quanto rimosso;

4. *Regolarizzazione, alla luce dell'art.20 della L.R. 04/2003, della chiusura a veranda del balcone esposto a sud-ovest. I costi relativi a detta operazione possono essere complessivamente stimati in ca € 800,00 (ottocento/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario del professionista abilitato e andranno detratti dal valore di stima... In definitiva, pertanto, alla luce anche di quanto già precisato in risposta al QUESITO n.3, e considerato quanto emerso dalle indagini effettuate presso il Comune di Palermo – Settore Edilizia Privata, l'importo complessivo, stimato per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile, da detrarre al valore di stima del bene, risulta pari a complessivi €7.000,00 (settemila/00) così come riportato e descritto nella seguente tabella riassuntiva:...* “Come ha ulteriormente precisato l'esperto stimatore in un altro paragrafo della relazione “rispetto alla planimetria catastale, il bene è oggetto di alcune difformità sostanziali in quanto presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, una modifica della configurazione del retrospetto, esposto a sud-ovest, che, da una parte, ha variato le aperture afferenti al balcone, oggi interamente chiuso a veranda, e, dall'altra, ha permesso l'annessione di una porzione di quest'ultimo al locale adibito a cucina-soggiorno con conseguente abbattimento di una parte della tombagnatura esterna e, infine, la parziale chiusura a veranda di una parte del balcone afferente al prospetto principale, esposto a sud-est. (la trattazione di tale difformità è rimandata alla risposta al QUESITO n.3)... sarà necessario l'adeguamento della planimetria catastale allo stato effettivo dei luoghi da effettuarsi presso l'Agenzia del Territorio attraverso la procedura Docfa. I costi relativi a detta operazione sono stimati dallo scrivente, comprensivi di competenze ed imposte... andranno detratti dal valore di stima...”. Infine l'esperto stimatore ha precisato “che l'importo complessivo dei costi stimati per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile, pari

complessivamente a € 7.000,00 (settemila/00), così come meglio specificato in risposta ai QUESITI nn. 3 e 6, saranno detratti dal valore del bene e, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione di dette difformità graverà sull'acquirente...".

Con riguardo al LOTTO DUE l'esperto stimatore ha rilevato, tra l'altro, quanto segue: *"In merito alla legittimità edilizio-urbanistica della costruzione su cui insiste l'immobile oggetto della procedura, alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti effettuati presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, è emerso che il complesso edilizio, realizzato nella metà degli anni '70, è legittimato dai seguenti titoli edilizi (v. allegato n.8 – Documentazione autorizzativa):*

- Licenza edilizia n.1258 del 28.12.1974 per la "costruzione di due corpi di fabbrica formanti tre edifici composti rispettivamente: Edificio A, da piano cantinato, piano terra e sei (6) piani tipo; Edificio B da piano cantinato, piano terra e cinque (5) piani tipo; Edificio C, da piano terra e sei (6) piano tipo e inoltre la costruzione di corpi accessori (...)"*;
- Licenza edilizia in variante n.799 del 30.07.1976 "consistente in una diversa distribuzione interna ai vari piani ed al corpo accessorio denominato Z (...)"*;
- Certificato di Abitabilità/Agibilità prot. n. 15336 del 01.10.1976.*

Premesso quanto sopra, raffrontando lo stato reale dei luoghi con la situazione riportata negli elaborati grafici di progetto e relative varianti, approvati dalla C.E., il sottoscritto ha riscontrato le seguenti difformità:

- La parziale modifica del prospetto esposto a sud-ovest consistente nella soppressione, murandola, di una finestra, con rimozione del relativo infisso, prospiciente la terrazza oggi chiusa a veranda;*
- La chiusura a veranda della terrazza;*
- La diversa distribuzione e configurazione degli spazi interni che si sostanzia principalmente nella eliminazione del secondo bagno in favore dell'ampliamento della camera che da accesso alla terrazza e nella divisione, in due ambienti distinti, del*

doppio vano a ridosso della zona di ingresso, da progetto presumibilmente adibito a salone;

Ora, considerato che dalle indagini effettuate presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, non risultano pratiche presentate in riferimento all'immobile oggetto del procedimento e che la planimetria catastale, depositata in data 04.12.1976, coincide nella quasi totalità, ad eccezione della soppressione della finestra prospiciente la terrazza, con lo stato di fatto in cui si trova l'immobile, è parere del sottoscritto che le modifiche sopra riportate siano state effettuate e non registrate già in fase di realizzazione del fabbricato stesso. Cionondimeno al fine di regolarizzare le difformità riscontrate tra lo stato attuale e il provvedimento autorizzativo, le opere di adeguamento/ripristino da effettuare e i relativi costi stimati sono i seguenti:

- Ripristino della configurazione originaria del prospetto lato sud-ovest, per come indicato in risposta al QUESITO n.3, con un costo complessivo, già stimato, pari a ca € 500,00 (cinquecento/00) da sottrarsi al valore di stima;*
- Regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la presentazione presso il S.U.E. (Sportello Unico per l'Edilizia) del procedimento di CILA tardiva per opere già eseguite con costi stimati pari a € 1.500,00 (millecinquecento/00) comprensivi di diritti di istruttoria, sanzioni e onorario professionista abilitato che andranno detratti dal valore di stima;*
- Regolarizzazione, alla luce dell'art.20 della L.R. 04/2003, della chiusura a veranda della terrazza. I costi relativi a detta operazione possono essere stimati in ca € 1.000,00 (mille/00) comprensivi di diritti di istruttoria sanzioni e onorario del professionista abilitato e andranno detratti dal valore di stima;*

In definitiva, pertanto, alla luce anche di quanto già precisato in risposta al QUESITO n.3, e considerato quanto emerso dalle indagini effettuate presso il Comune di Palermo – Settore Edilizia Privata, l'importo complessivo, stimato per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

dell'immobile, da detrarre al valore di stima del bene, risulta pari a complessivi €3.100,00 (tremilacento/00...”, così come riportato e descritto nella tabella riassuntiva nella relazione tecnica. Inoltre come ha rappresentato dall'esperto stimatore in altro paragrafo “rispetto alla planimetria catastale, il bene è oggetto di difformità sostanziali in quanto presenta la parziale modifica del prospetto esposto a sud-ovest consistente nella “chiusura” di una finestra prospiciente la terrazza oggi chiusa a veranda (la trattazione di tale difformità è rimandata alla risposta al QUESITO n.3)... a seguito dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha però riscontrato, così come già anticipato, la presenza di difformità sostanziali tra la situazione attuale dei luoghi e la planimetria catastale così come si evince dal confronto planimetrico di seguito riportato. Più precisamente:

1. La parziale modifica del prospetto esposto a sud-ovest consistente nella “chiusura” di una finestra, con rimozione del relativo infisso, prospiciente la terrazza oggi chiusa a veranda;

Al fine di eliminare la difformità evidenziata e alla luce di quanto meglio precisato in risposta al QUESITO n.6, in ordine alla regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio e urbanistico, sarà necessario realizzare le seguenti opere:

1. Ripristino della configurazione originaria del prospetto lato sud-ovest attraverso la riproposizione dell'originario vano finestra e la relativa ricollocazione del relativo infisso. Per tali opere si stimano costi pari a ca € 500,00 (cinquecento/00) comprensivi di competenze ed imposte che andranno detratti dal valore di stima...”.

Infine come precisato dall'esperto stimatore “l'importo complessivo dei costi stimati per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile, pari complessivamente a € 3.100,00 (tremilacento/00), così come meglio specificato in risposta ai QUESITI nn. 3 e 6, saranno detratti dal valore del bene e, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione di dette difformità graverà sull'acquirente...”.

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.

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it (inclusa la pubblicazione sull'APP GPS ASTE), sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom, e tramite il servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE" (per l'invio di minimo mille SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita).

10) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, meglio e più specificatamente descritti 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.

Con riguardo allo **STATO OCCUPAZIONALE DEL LOTTO UNO** posto in vendita, si precisa che lo stesso è abitato dalla parte debitrice.

Con riguardo allo **STATO OCCUPAZIONALE DEL LOTTO DUE** posto in vendita, si precisa che lo stesso è abitato da terzi in assenza di titolo opponibile alla

procedura, autorizzati dal Giudice dell'esecuzione alla detenzione dell'immobile a fronte della corresponsione di una indennità di occupazione sine titolo pari a € 450,00 mensili; sul punto, come precisato dal G.E. nella suddetta ordinanza, la detenzione ha natura precaria e l'immobile, pertanto, potrà essere liberato, con l'emissione dell'ordinanza di liberazione ex art. 560 c.p.c. in caso di comportamenti ostativi o non collaborativi, e, comunque, sarà emessa all'esito dell'aggiudicazione o assegnazione forzata dell'immobile medesimo.

Per maggiori informazioni rivolgersi al custode giudiziario ai contatti in intestazione.

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

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

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Manuela Quartuccio, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (tel. 091.5082017 – cell. 347.1467547 – email avvmanuelaquartuccio@gmail.com – pec avvmanuelaquartuccio@pec.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.

Non potrà essere garantita l'esecuzione della visita qualora la richiesta venisse avanzata negli ultimi dieci giorni precedenti la vendita.

13) Salvo il caso in cui l'immobile sia occupato da terzi in virtù di un titolo opponibile alla procedura, ove l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura, il bene 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.

14) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato - sui siti internet sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it (inclusa la pubblicazione sull'APP GPS ASTE), sui portali collegati al servizio Aste.click offerti dal Gruppo Edicom, e tramite il servizio di messaggistica (SMS) denominato “EUREMA ASTE” (per 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 e notificato al debitore esecutato, nonché, ove sussistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile.

Palermo, 3.9.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Manuela Quartuccio