

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

TRIBUNALE DI PALERMO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA

A PARTECIPAZIONE MISTA

Procedura esecutiva n. 227/2022 R.G.E.I. – Reg. Del. n. 107/2026

L'Avv. Davide Garretto, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita e succ., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Palermo resa addì 8 giugno 2026, nonché nominato custode con provvedimento reso in data 2 gennaio 2023 nella procedura suindicata,

VISTO

- l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c.;
- la perizia del Consulente Tecnico del Giudice dell'Esecuzione;
- gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;
- la nomina quale gestore della vendita telematica di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., che opererà con il proprio portale;
- il provvedimento reso addì 08 giugno 2026 con cui, richiamato il provvedimento emesso il 30 marzo 2023, il Giudice dell'Esecuzione ha revocato l'incarico di custodia con riferimento alle unità collabenti facenti parte del LOTTO 5 di cui infra insistenti al piano secondo del fabbricato compreso tra Piazza Linares e Vicolo Secondo Celso, distinte in C.F. del Comune di Palermo al foglio 120 particella 53 subb. 14 - 15 -16, cat. F/2;
- il provvedimento reso addì 24 agosto 2026 con cui il Giudice dell'esecuzione ha espressamente esonerato il Professionista delegato in qualità di custode giudiziario dallo

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

svolgimento delle operazioni di visita della unità collabente posta al piano 1° (foglio 120 particella 53 sub. 13) si da estendere il detto esonero a tutte le unità collabenti facenti parte del LOTTO 5 stante la già occorsa revoca della custodia per quelle insistenti al piano 2°, per carenza delle condizioni minime di svolgimento in sicurezza tese a preservare la privata incolumità;

AVVISA

che il giorno **17 dicembre 2026 alle ore 09:30 e ss.** in Palermo presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.), sita in Palermo Via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** avrà luogo la **vendita telematica senza incanto con eventuale gara in modalità sincrona 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 febbraio 2015, n. 32, tramite gestore delle vendite telematiche **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** dei seguenti immobili, e precisamente:

LOTTO 1 piena proprietà di magazzino sito in Palermo, Vicolo Secondo Celso n. 5, piano terra, composto da tre ambienti posti in sequenza, di cui il primo con ingresso su Vicolo Secondo Celso e l'ultimo con affaccio su chiostrina interna al fabbricato di cui fa parte, dotato di un servizio igienico ubicato nel sottoscala di una rampa del fabbricato che serve i piani superiori, ed è presente un quarto ambiente realizzato all'interno della chiostrina del fabbricato che dovrà essere rimosso in quanto non regolarizzabile, il tutto per una superficie commerciale totale di circa 41,00 mq., censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 120 particella 53 subalterno 1, zona cens. 4, categoria C/2, classe 9, consistenza 27 mq., superficie catastale totale 46 mq., rendita €. 40,44.

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

LOTTO 2 piena proprietà di unità immobiliare a destinazione commerciale, sita in Palermo, Vicolo Secondo Celso n. 9, piano terra, composta da tre ambienti posti in sequenza di cui il primo con ingresso da Vicolo Secondo Celso e l'ultimo con affaccio su chiostrina interna al fabbricato di cui l'immobile fa parte, il tutto per una superficie commerciale totale di circa 43,00 mq., censita in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 120 particella 53 subalterno 2, zona cens. 4, categoria C/1, consistenza 23 mq, superficie catastale totale 33 mq, rendita €. 424,06.

LOTTO 3 piena proprietà di complesso immobiliare composto da due magazzini siti in Palermo, Piazza Vincenzo Linares n. 8 e Vicolo Secondo Celso n. 11, piano terra, composti da due ambienti comunicanti, di cui uno con ingresso su Vicolo Secondo Celso e l'altro con accesso da Piazza Vincenzo Linares, e dotato di un piccolo vano interno al sub. 12, il tutto per una superficie commerciale totale di circa 37,64 mq., si censiti in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 120 particella 53 subalterno 11, zona cens. 4, categoria C/2, classe 9, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita €. 22,47, e al foglio 120 particella 53 subalterno 12, zona cens. 4, categoria C/2, classe 9, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita €. 17,97.

LOTTO 4 piena proprietà di magazzino sito in Palermo, Piazza Vincenzo Linares n. 7, piano terra, composto da due ambienti posti in sequenza, di cui il primo con ingresso su Piazza Vincenzo Linares e l'ultimo cieco tra loro comunicanti tramite un ampio varco sormontato da un arco a tutto sesto in muratura, piccolo vano ripostiglio con servizio igienico ubicato nel sottoscala della rampa che conduce ai piani superiori, e da questo vano si accede ad un corpo edilizio ad un solo livello fuori terra realizzato occupando

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

una porzione della chiostrina interna al fabbricato collegato tramite ad una porta al sottoscala della rampa che dal civico 6 di piazza Linares conduce ai piani superiori del fabbricato, e il sottoscala, in cui è stato realizzato un piccolo servizio igienico, è stato ampliato costruendo un corpo edilizio all'interno della chiostrina del fabbricato, il tutto per una superficie commerciale totale di circa 44,24 mq., censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 120 particella 53 subalterno 4, zona cens. 4, categoria C/2, classe 11, consistenza 41 mq, superficie catastale totale 44 mq, rendita €. 84,70.

LOTTO 5 piena proprietà di unità collabenti così composte: immobile collabente ubicato in Palermo, Piazza Vincenzo Linares n. 6, primo piano, composto da tre ampi ambienti e da altri due vani di minore dimensione, censito in C.F. del Comune di Palermo al foglio 120, particella 53, subalterno 13, categoria F/2; immobile collabente ubicato in Palermo, Piazza Vincenzo Linares n. 6, secondo piano, composto da tre ampi ambienti e un altro vano più piccolo, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 120, particella 53, subalterno 16, categoria F/2; immobile collabente ubicato in Palermo, Vicolo Secondo Celso n. 7, secondo piano, composto da tre ambienti, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 120, particella 53, subalterno 14, categoria F/2; immobile collabente ubicato in Palermo, Vicolo Secondo Celso n. 7, secondo piano, composto da tre ambienti, censito in C.F. del Comune di Palermo al foglio 120, particella 53, subalterno 15, categoria F/2.

Il prezzo base d'asta è sì stabilito:

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

- per il **LOTTO 1** in €. 13.300,00. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad €. 9.975,00 (prezzo base detratto il 25%). In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €. 500,00;

- per il **LOTTO 2** in €. 34.200,00. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad €. 25.650,00 (prezzo base detratto il 25%). In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €. 1.000,00;

- per il **LOTTO 3** in €. 12.000,00. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad €. 9.000,00 (prezzo base detratto il 25%). In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €. 500,00;

- per il **LOTTO 4** in €. 10.000,00. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad €. 7.500,00 (prezzo base detratto il 25%). In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €. 500,00;

- per il **LOTTO 5** in €. 107.300,00. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad €. 80.475,00 (prezzo base detratto il 25%). In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €. 5.000,00;

Con riguardo alle spese di trasferimento, ai fini fiscali, si informa a tutti gli effetti di legge che con riguardo ai **LOTTI 1 - 2 - 3 - 4** le cessioni saranno esenti da IVA ai sensi del DPR 633/72 art. 10 comma 8-ter, fatta salva espressa opzione IVA da parte della società esecutata da formalizzare solo all'esito dell'aggiudicazione e secondo le forme ed entro i termini assegnati dal Professionista delegato. Viceversa, con riferimento esclusivo al **LOTTO 5**, trattandosi di trasferimento di unità collabenti cat. F/2, la cessione sarà

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

soggetta ad IVA (cfr. ex multis risposta dell'Agenzia delle Entrate del 7 novembre 2022 n. 554).

Stato di possesso degli immobili:

- i LOTTO 1 è concesso in detenzione provvisoria a terzi giusta autorizzazione del Giudice dell'esecuzione fino e non l'oltre l'avvenuta vendita coattiva;
- il LOTTO 2 è concesso in detenzione provvisoria a terzi giusta autorizzazione del Giudice dell'esecuzione fino e non l'oltre l'avvenuta vendita coattiva;
- il LOTTO 3 è concesso in detenzione provvisoria a terzi giusta autorizzazione del Giudice dell'esecuzione fino e non l'oltre l'avvenuta vendita coattiva;
- il LOTTO 4 è concesso in detenzione provvisoria a terzi giusta autorizzazione del Giudice dell'esecuzione fino e non l'oltre l'avvenuta vendita coattiva;
- con riferimento al LOTTO 5 si precisa che il complesso delle unità collabenti poste al piano 2° non sono oggetto di custodia giudiziaria giusta provvedimento del 30 marzo 2023 e successivo provvedimento reso addì 08 giugno 2026; viceversa, è oggetto di custodia giudiziaria esclusivamente l'unità collabente posta al piano 1° (foglio 120 particella 53 sub. 13).

Con riferimento alla vigente normativa urbanistico - edilizia e per quanto risulta dalla relazione peritale l'Esperto stimatore rende noto che, sulla scorta del Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito il 05/08/2024 la particella 53 del foglio 120 su cui insistono i beni oggetto di pignoramento ricade all'interno delle Prescrizioni Esecutive del "Borgo Vecchio" con le seguenti previsioni: tipologia "edilizia a schiera" (artt. 4-5-19-26-28-29 delle N. T. di A) con categoria di intervento "restauro" (art.9 delle N.T. di A.).

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

Ed ancora, il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili posti in vendita, risulta già realizzato alla data del 1939, data del primo accatastamento, come dimostra la planimetria catastale di impianto che riporta la data del 22/12/1939. Il fabbricato è stato, dunque, costruito in data antecedente al 1942, anno in cui fu emanata la Legge Urbanistica n. 1150/1942, che imponeva in tutto l'ambito nazionale l'obbligo di licenza per gli immobili situati all'interno dei centri abitati. Pertanto, anche in assenza di titoli edilizi alla data della edificazione, gli immobili ricadenti all'interno del perimetro del centro abitato costruiti prima del 1942 possono considerarsi legittimamente edificati.

1°) Con riguardo al **LOTTO 1** l'Esperto stimatore attesta che, sebbene l'ultima planimetria in atti presente presso l'Agenzia delle Entrate riporti la data del 16/03/1990 e dalla visura catastale storica risulti nella medesima data un cambio di categoria catastale da A/5 a C/2 (da abitazione ultrapopolare a magazzino), tale modifica è avvenuta in assenza di titoli edilizi abilitativi. Pertanto, lo stato legittimo dell'immobile da considerare ai fini della regolarità edilizia e urbanistica è quello ante '42 riportato nella planimetria del 22/12/1939. Lo stato dei luoghi rilevato risulta difforme rispetto alla planimetria catastale presentata il 16/03/1990. Di seguito si riportano le difformità riscontrate: 1) è stato ampliato il locale sottoscala della rampa che serve i piani superiori tramite rimozione di porzione del muro di separazione tra sottoscala e vano di ingresso e realizzazione di un nuovo tramezzo al fine di ospitare un servizio igienico; 2) è stata rimossa parte della muratura portante tra il vano di ingresso e l'ambiente successivo e modificate le aperture che collegano i due ambienti; 3) l'ultimo vano dell'immobile, indicato in planimetria come wc, è stato trasformato in cucina ed è stata trasformata in

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

varco di passaggio la finestra prospettante sulla chiostrina interna al fabbricato; 4) è stato realizzato nella chiostrina un corpo edilizio ad una elevazione fuori terra che si configura quale ampliamento di superficie e di volume dell'immobile. Si segnala che l'immobile era in origine un'abitazione ultrapopolare di categoria catastale A/5 così come si rileva dalla visura catastale storica. La planimetria catastale di impianto è stata presentata il 22/12/1930. Successivamente, in data 16/03/1990 è stata variata la categoria da A/5 in C/2 (magazzino) e presentata una nuova planimetria catastale. Tale variazione catastale e di destinazione d'uso sono state attuate in assenza di titolo edilizio abilitativo e, pertanto, lo stato legittimo dell'immobile da considerare ai fini della conformità edilizia e urbanistica è quello riportato nella planimetria catastale del 1930. Rispetto alla suddetta planimetria del 1930, si riscontrano le medesime difformità rilevate con riguardo alla planimetria del 1990 oltre ad ulteriori modifiche. Di seguito si riportano le difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale di impianto: 1) è stato ampliato il locale sottoscala tramite rimozione di porzione del muro di separazione tra sottoscala e vano di ingresso e realizzazione di un nuovo tramezzo al fine di ospitare un servizio igienico; 2) è stata rimossa parte della muratura portante tra il vano di ingresso e l'ambiente successivo e modificate le aperture che collegano i due ambienti; 3) l'ultimo vano dell'immobile, indicato in planimetria come wc, è stato trasformato in cucina ed è stata trasformata in varco di passaggio la finestra prospettante sulla chiostrina interna al fabbricato; 4) è stato realizzato nella chiostrina un corpo edilizio che si configura quale ampliamento di superficie e di volume dell'immobile; 5) è stata ampliata l'apertura di ingresso su Vicolo Secondo Celso; 6) è stato attuato un cambio di destinazione d'uso da

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

abitazione a magazzino. Tale magazzino, tuttavia, ospita attualmente un'attività commerciale di ristorazione non compatibile con la destinazione di magazzino. Una ulteriore difformità consiste nel fatto che nella planimetria catastale di impianto, il sottoscala della rampa che serve i piani superiori non presenta alcuna apertura di collegamento con l'immobile mentre nella planimetria del 1990 e nello stato dei luoghi tale apertura è presente. L'assenza dell'apertura nella planimetria di impianto potrebbe essere conseguenza di un'errata rappresentazione grafica considerato che, comunque, il sottoscala è stato rappresentato graficamente. Per quanto riguarda la costruzione di un corpo edilizio nello spazio della chiostrina, configurandosi tale intervento come incremento di superficie e di volume dell'immobile e come superfetazione rispetto alla configurazione planimetrica originaria, è necessario ripristinare i luoghi e prevederne la demolizione secondo quanto indicato all'art. 9, punto 2 delle Norme Tecniche di Attuazioni delle Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio. È necessario, inoltre, ripristinare la parete di confine con la chiostrina nonché la originaria finestra. Per quanto concerne l'ampliamento dell'apertura di ingresso su vicolo Secondo Celso e la trasformazione della finestra prospettante sulla chiostrina in varco di passaggio, è necessario prevedere il ripristino delle aperture secondo quanto rappresentato nella planimetria del 1930 considerato che la categoria di intervento "restauro" delle Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio non consente la presenza di alterazioni della facciata e prescrive di eliminare tali alterazioni e di ricondurre l'edificio alla originaria definizione (art. 9, punto 4 delle N.T.A. delle prescrizioni esecutive). Per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso da abitazione a magazzino, le Prescrizioni

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

Esecutive di Borgo Vecchio per gli edifici classificati “edilizia a schiera” in cui rientra il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato consentono di mantenere la destinazione d’uso commerciale ai piani terra. E’ possibile, dunque, regolarizzare il cambio di destinazione d’uso facendo ricorso all’accertamento di doppia conformità ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/2001 e presentando al Comune l’istanza per un Permesso di Costruire in Sanatoria (PDCS). Con il PDCS sarebbe possibile, altresì, regolarizzare le modifiche delle aperture interne tra il primo e il secondo vano dell’immobile attuate tramite rimozione di parte della muratura portante nonché l’apertura della parete tra il locale di ingresso e il sottoscala della rampa che serve piani superiori del fabbricato. Poiché le modifiche alle murature portanti si configurano quali interventi strutturali bisognerà depositare presso l’ufficio del Genio Civile il certificato di idoneità sismica e del progetto delle strutture che sarà soggetto a parere di sussistenza ai sensi dell’art. 21 della legge 64/74 ed acquisire il nulla osta. Sarebbe opportuno, dunque, effettuare dei saggi tecnici al fine di accertare se siano state attuate le opportune opere di rinforzo strutturale (es. cerchiature) atte a preservare la funzione portante delle pareti. Dunque, sarebbe possibile regolarizzare le suddette difformità presentando al Comune un’istanza di permesso di costruire in sanatoria (PDCS) ai sensi dell’art. 36 del DPR. 380/2001 e, preventivamente, dovrebbe essere prodotto il certificato di idoneità sismica ed acquisito il nulla osta del Genio Civile a seguito del deposito del progetto delle strutture che sarà soggetto a parere di sussistenza ai sensi dell’art. 21 della legge 64/74. Inoltre, qualora la rimozione di porzioni delle murature portanti sia stata attuata in assenza di opere di rinforzo strutturale, dovrebbero essere realizzate le suddette opere. Con la presentazione

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

del PDCS si potrà regolarizzare anche la realizzazione del servizio igienico nel sottoscala della rampa del fabbricato che conduce ai piani superiori, chiedendo preventivamente il consenso ai condomini per l'uso esclusivo di tale spazio, stante che nella planimetria di impianto non si riscontra alcun collegamento tra il vano di ingresso dell'immobile e il sottoscala, seppur rappresentato nella suddetta planimetria. Invero, con riguardo all'utilizzo del sottoscala dove è stato realizzato il servizio igienico, nella planimetria del 1930 non è riportata alcuna porta di collegamento tra questo vano e l'ambiente di ingresso dell'immobile. Si tratta probabilmente di un'errata rappresentazione grafica considerato che lo stesso sottoscala viene raffigurato nella planimetria e, dunque, potrebbe considerarsi non come spazio condominiale ma come vano di pertinenza del solo immobile pignorato. Cionondimeno, ai fini della presentazione del PDCS, sarebbe opportuno chiedere il consenso ai condomini dei piani superiori per l'uso esclusivo del suddetto spazio. Il rilascio del permesso in sanatoria da parte del Comune è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, degli oneri di concessione in misura doppia che si dividono in oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Non vi sono oneri di urbanizzazione da corrispondere nel caso in esame in quanto gli immobili ricadono all'interno del piano esecutivo di Borgo Vecchio per il quale non sono previsti oneri di urbanizzazione. Per quanto riguarda il contributo del costo di costruzione, per gli edifici ubicati all'interno di Borgo Vecchio il contributo è ridotto della metà. Effettuato il ripristino dei luoghi e ottenuto il permesso in sanatoria, si rende necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di un DOCFA stante la realizzazione del servizio igienico e il ripristino delle aperture del prospetto su

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

vicolo Secondo Celso e della finestra prospettante sulla chiostrina. Infine, considerato che l'immobile è privo di certificato di agibilità, dovrà essere presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA). Tutti i costi calcolati in via forfettaria ai fini della regolarizzazione del cespite sono già stati decurtati dal valore di stima. II°) con riferimento al **LOTTO 2** l'Esperto Stimatore attesta che lo stato legittimo dell'immobile da considerare ai fini della regolarità edilizia e urbanistica è quello ante '42 riportato nella planimetria del 22/12/1939. Indi, lo stato dei luoghi rilevato il 15/03/2023 risulta conforme alla planimetria catastale di impianto presentata il 22/12/1939, eccetto la presenza di una piccola finestra realizzata sulla parete di confine tra il vano di ingresso e l'ambiente adiacente. L'apertura della piccola finestra con rimozione di porzione della parete portante è da considerarsi intervento strutturale e, come tale, avrebbe richiesto l'acquisizione del nulla osta del Genio Civile previo deposito del certificato di idoneità sismica e del progetto delle strutture, circostanza non verificatasi stante l'esito negativo delle ricerche condotte presso il Comune e presso l'Ufficio del Genio Civile. Sarebbe opportuno, dunque, effettuare dei saggi tecnici al fine di accertare se siano state attuate le opportune opere di rinforzo strutturale (es. cerchiature) atte a preservare la funzione portante delle pareti. Indi, viste le Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio art. 9 comma 6, sarebbe possibile regolarizzare la suddetta difformità facendo ricorso all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR. 380/2001 presentando al Comune un'istanza di permesso di costruire in sanatoria (PDSCS) e, preventivamente, dovrebbe essere prodotto il certificato di idoneità sismica ed acquisito il nulla osta del Genio Civile a seguito del deposito del progetto delle strutture che sarà soggetto a parere di

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

sussistenza ai sensi dell'art. 21 della legge 64/74. Il rilascio del permesso in sanatoria da parte del Comune è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, degli oneri di concessione in misura doppia che si dividono in oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Non vi sono oneri di urbanizzazione da corrispondere nel caso in esame in quanto l'immobile ricade all'interno del piano esecutivo di Borgo Vecchio per il quale non sono previsti oneri di urbanizzazione. Ottenuto il permesso in sanatoria, si rende necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di un DOCFA stante la realizzazione della finestra. Infine, considerato che l'immobile è privo di certificato di agibilità, dovrà essere presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA). Tutti i costi calcolati in via forfettaria ai fini della regolarizzazione del cespite sono già stati decurtati dal valore di stima. Inoltre, qualora la rimozione di porzione della muratura portante sia stata attuata in assenza di opere di rinforzo strutturale, dovrebbero essere realizzate le suddette opere. **III°)** con riferimento al **LOTTO 3** l'Esperto Stimatore attesta che i subalterni 11 e 12 che attualmente identificano i beni oggetto di pignoramento costituivano in origine un'unica unità immobiliare identificata al sub. 3, così come si evince dalla planimetria catastale di impianto presentata il 22/12/1939. Con variazione catastale del 26/04/1990 il sub. 3 è stato soppresso e frazionato in due distinte unità che hanno assunto gli attuali identificativi sub. 11 e 12. La variazione catastale ha comportato anche la modifica della originaria categoria da A/5 (abitazione ultrapopolare) a C/2 (magazzino). Lo stato dei luoghi rilevato risulta difforme rispetto alle planimetrie catastali presentate il 26/04/1990 poiché i due immobili pignorati, posti in collegamento tramite un'apertura

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

nel muro di confine, costituiscono di fatto un'unica unità immobiliare. Tale frazionamento e variazione di categoria catastale è stata attuata in assenza di titolo edilizio abilitativo e, pertanto, lo stato legittimo dell'immobile da considerare ai fini della conformità edilizia e urbanistica è quello riportato nella planimetria catastale del 1939. Rispetto alla suddetta planimetria del 1939 si riscontrano le seguenti difformità dello stato dei luoghi: 1) frazionamento e cambio di destinazione d'uso da abitazione a magazzino con realizzazione di un piccolo vano all'interno del sub. 12 probabilmente adibito a servizio igienico; 2) ampliamento dell'apertura di ingresso su Piazza Vincenzo Linares; 3) trasformazione della finestra su Vicolo Secondo Celso in varco di accesso con conseguente modifica delle dimensioni dell'apertura; 4) riduzione dello spessore di porzioni del muro di confine tra sub. 11 e sub. 12. Le suddette modifiche di cui ai punti 2 e 3 non possono essere regolarizzate stante che la categoria di intervento "restauro" delle Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio non consente la presenza di alterazioni della facciata e prescrive di eliminare tali alterazioni e di ricondurre l'edificio alla originaria definizione (art. 9, punto 4 delle N.T.A. delle prescrizioni esecutive). È necessario, pertanto, ripristinare l'originaria dimensione e configurazione delle aperture di cui, tuttavia, non si conosce la dimensione in altezza stante che dalla planimetria catastale del 1939 si può desumere soltanto la misura della larghezza. Per quanto concerne la difformità di cui al punto 4 relativa alla riduzione della parete di confine tra sub. 11 e sub. 12, non potendo accertare in sede di sopralluogo l'effettiva riduzione della parete a causa dello stato dei luoghi, l'Esperto Stimatore precisa che tale modifica è da considerarsi intervento strutturale poiché effettuato su muratura portante e, dunque,

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

qualora effettivamente realizzata, sarebbe stato necessario acquisire il nulla osta del Genio Civile previo deposito del certificato di idoneità sismica e del progetto delle strutture, circostanza non verificatasi stante l'esito negativo delle ricerche condotte presso l'Ufficio del Genio Civile. Sarebbe opportuno, qualora la condizione dei luoghi lo consenta a seguito dello sgombero dei locali dai materiali in essi presenti, effettuare dei saggi tecnici al fine di accertare se siano attuate le opportune opere di rinforzo strutturale (es. cerchiature) atte a preservare la funzione portante della parete. Per quanto concerne il frazionamento, sebbene eseguito in assenza di titolo edilizio, si segnala che lo stato attuale dei luoghi, in cui i due beni risultano nuovamente accorpatisi e posti in collegamento tramite l'apertura nel muro di confine, risulta conforme allo stato legittimo ante frazionamento raffigurato nella planimetria catastale del sub. 3 presentata nel 1939. Dunque, sotto il profilo edilizio-urbanistico si considera ripristinata l'originaria configurazione planimetrica che vedeva i due immobili pignorati costituire un'unica unità immobiliare. Per quanto concerne il cambio di categoria catastale e di destinazione d'uso da abitazione a magazzino, si rappresenta che le Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio, per gli edifici classificati "edilizia a schiera" in cui rientra il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati, consentono la destinazione d'uso commerciale ai piani terra. Dunque, è possibile mantenere la destinazione di magazzino per i beni pignorati. Tuttavia, considerato che dalle indagini condotte presso gli uffici competenti non sono stati reperiti titoli edilizi abilitativi, per regolarizzare il cambio di destinazione d'uso già attuato nonché la riduzione di spessore della muratura di confine tra sub. 11 e sub. 12, è possibile fare ricorso all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

DPR 380/2001 presentando al comune un'istanza di PDCS (Permesso di costruire in sanatoria). Preventivamente, dovrebbe essere prodotto il certificato di idoneità sismica ed acquisito il nulla osta del Genio Civile a seguito del deposito del progetto delle strutture che sarà soggetto a parere di sussistenza ai sensi dell'art. 21 della legge 64/74.

Inoltre, qualora la rimozione di porzioni delle murature portanti sia stata attuata in assenza di opere di rinforzo strutturale, dovrebbero essere realizzate le suddette opere.

Per quanto riguarda il piccolo vano realizzato all'interno del sub. 12, probabilmente adibito a wc, se ne prevede la rimozione. A seguito del ripristino dei luoghi e della conclusione dell'iter per il conseguimento del PDCS, dovrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) e procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di un DOCFA stante che sotto il profilo catastale i due beni pignorati risultano in atto identificati con due diversi subalterni. Per

quanto concerne tutte le spese da sostenere per il ripristino della finestra su Vicolo Secondo Celso e della originaria dimensione dell'ingresso su Piazza Vincenzo Linares nonché per la presentazione del PDCS relativa alla modifica della parete di confine tra i due immobili e al cambio di destinazione d'uso, sono stati calcolati in via forfettaria dall'Esperto Stimatore e già detratti dal valore di stima. IV°) con riferimento al LOTTO

4 l'Esperto Stimatore attesta che lo stato legittimo dell'immobile da considerare ai fini della regolarità edilizia e urbanistica è quello ante '42 riportato nella planimetria del 22/12/1939. Indi, lo stato dei luoghi rilevato il 15/03/2023 risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale di impianto presentata il 22/12/1939, eccetto le seguenti difformità: ampliamento del locale adiacente al sottoscala della rampa che

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

conduce ai piani superiori del fabbricato realizzato rimuovendo il muro di separazione con la chiostrina interna all'edificio e costruendo un corpo edilizio con copertura in cemento amianto che occupa porzione della chiostrina; ampliamento del varco di ingresso all'immobile da piazza Linares che nella planimetria catastale risulta pari a 1,40 metri mentre dalle misurazioni in loco risulta 2,60 metri; realizzazione di piccolo servizio igienico nel sottoscala della rampa che serve i piani superiori. Le modifiche sopra elencate sono successive alla data di presentazione della planimetria catastale. Tali modifiche sono state effettuate in modo illegittimo senza che venissero richiesti i relativi titoli edilizi e nulla osta agli enti competenti o venissero effettuate le dovute comunicazioni al Comune. Per quanto concerne il corpo edilizio realizzato nella chiostrina dell'edificio, se ne deve prevedere la demolizione secondo quanto indicato all'art. 9, punto 2 delle Norme Tecniche di Attuazioni delle Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio poiché tale opera costituisce incremento di superficie e superfetazione rispetto alla originaria configurazione del fabbricato, e per la copertura in cemento amianto il relativo smaltimento. Si deve, inoltre, ripristinare la parete di confine con la chiostrina e ricollocare la porta che consentiva l'accesso alla stessa. Per quanto riguarda l'ampliamento dell'apertura di ingresso al magazzino pignorato, è necessario ripristinare l'originaria dimensione considerato che la categoria di intervento "restauro" delle Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio entro cui ricade il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, non consente la presenza di evidenti alterazioni della facciata e prescrive di eliminare tali alterazioni e di ricondurre l'edificio alla originaria definizione (art. 9, punto 4 delle N.T.A. delle prescrizioni esecutive). Si prevede la rimozione anche del

piccolo servizio igienico realizzato nel sottoscala Infine, considerato che l'immobile è privo di certificato di agibilità, dovrà essere presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA). Tutti i costi calcolati in via forfettaria ai fini della regolarizzazione del cespite sono già stati decurtati dal valore di stima. V°) con riferimento al LOTTO 5 l'Esperto Stimatore attesta che, essendo le unità immobiliari censite come unità collabenti, non sono presenti le planimetrie catastali attuali negli archivi informatizzati dell'Agenzia delle Entrate; indi, lo stato legittimo degli immobili da considerare ai fini della regolarità edilizia e urbanistica è quello ante '42 riportato nella planimetria del 22/12/1939. Dal confronto tra le planimetrie storiche depositate al Catasto in data 22/12/1939 (sub. 13 e sub. 16) e in data 06/12/1939 (sub. 14 e sub. 15) e lo stato dei luoghi rilevato in data 15/03/2023 emergono le seguenti difformità: Primo piano (Sub. 13): 1. Rimozione di due tramezzi nell'ambiente di ingresso; 2. Rimozione di tramezzi nel vano indicato come cucina nella planimetria del 1939; 3. Presenza di due balconi su Piazza Linares in luogo di un balcone unico. Indi, la planimetria catastale di impianto del 22/12/1939 presenta una sostanziale conformità con l'attuale distribuzione interna dei vani eccetto che per la rimozione di alcuni tramezzi nell'ambiente di ingresso e nell'adiacente locale soppalcato un tempo adibito a cucina, rimozione probabilmente effettuata durante gli interventi di recupero o crollati per vetustà. Inoltre, si osserva che nella planimetria catastale è presente un unico balcone prospettante su Piazza Linares in luogo dei due balconi attuali; è probabile, tuttavia, che si tratti di una errata rappresentazione grafica considerato che la medesima situazione si presenta al secondo piano e che i suddetti balconi e le cornici modanate presenti nelle fasce marcapiano in

corrispondenza delle solette in marmo sembrano risalire all'epoca di costruzione del fabbricato. Secondo piano (subb. 16 - 14 - 15): 4. Rimozione di due tramezzi nell'ambiente di ingresso del sub. 16; 5. Rimozione di un tramezzo in uno dei vani del sub. 16 prospettante su Piazza Linares; 6. Rimozione di due tramezzi nei vani del sub. 16 adiacenti alla scala comune; 7. Presenza di due balconi su Piazza Linares in luogo di un balcone unico nel sub. 16; 8. Apertura di un varco tra l'ambiente di ingresso e uno degli ambienti prospettanti su Piazza Linares nel sub. 16; 9. Fusione immobiliare tra l'immobile identificato al sub. 16 e l'immobile censito al sub. 14 tramite apertura di un varco che mette in comunicazione le due unità pignorate; 10. L'immobile del sub. 14 risulta collegato con l'unità del sub. 15 poiché non sono più esistenti i tramezzi che originariamente li separavano; 11. Presenza di una tettoia realizzata nella terrazza del terzo livello di pertinenza del sub. 16. Inoltre, in sede di sopralluogo è emerso che sono stati intrapresi lavori di recupero, non portati a termine, consistenti nella sostituzione dei vecchi solai in legno con nuovi solai in profilati di acciaio e tavelle in laterizio, nonché nel consolidamento di alcune porzioni di muratura portante con rete di rinforzo e malta. Indi, si rappresenta che nel muro di confine tra l'immobile identificato al sub. 16 e l'immobile censito al sub. 14 è stato aperto un varco che mette in comunicazione le due unità pignorate, realizzando, così, una fusione immobiliare. A sua volta l'immobile del sub. 14 risulta collegato con l'unità del sub. 15 poiché non sono più esistenti i tramezzi che originariamente li separavano. Attualmente gli immobili sopradescritti costituiscono, di fatto, un'unica unità immobiliare. Per quanto riguarda la corrispondenza con le planimetrie catastali, si osserva sui luoghi l'assenza di alcuni

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

tramezzi probabilmente crollati per effetto della vetustà degli immobili o rimossi durante le opere di recupero. Nell'immobile censito al sub. 16 non esiste più il tramezzo che separava uno dei vani dalla scala comune. Sempre nell'immobile identificato al sub. 16, oltre al varco sulla parete di confine con il sub. 14, è stato aperto un ulteriore varco che mette in comunicazione l'ambiente di ingresso con uno dei vani prospettanti su Piazza Linaires. Tutte le modifiche sopra elencate (fusione immobiliare, apertura di vani in muratura portante, eliminazione di tramezzi, interventi di recupero) sono successive alla data di presentazione delle planimetrie catastali e sono state effettuate in modo illegittimo senza che venissero richiesti i relativi titoli edilizi e nulla osta agli enti competenti o venissero effettuate le dovute comunicazioni al Comune. L'apertura dei vani in muratura portante, tuttavia, sembra essere stata realizzata in epoca remota considerata la presenza di vecchie architravi lignee. Per quanto riguarda la regolarizzazione degli interventi di recupero (sostituzione solai e consolidamento porzioni di muratura) e per l'apertura vani in muratura portante, si potrebbe fare ricorso all'art. 36 del DPR 380/2001 (accertamento di conformità), aggiornato alla Legge 105/2024 (Salva Casa), presentando al Comune un'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria (PDCS). Per gli interventi suddetti, trattandosi di opere strutturali, è necessario depositare il progetto delle strutture presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo e produrre la certificazione di idoneità sismica. Il progetto sarà soggetto a parere di sussistenza ai sensi dell'art. 21 della legge 64/74. Certificato di idoneità sismica e parere di sussistenza dovranno essere allegati alla richiesta di PDCS (permesso di costruire in Sanatoria) da inoltrare al Comune di Palermo ai sensi dell'art. 36 DPR

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

380/2001. Il rilascio del permesso in sanatoria da parte del Comune è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, degli oneri di concessione in misura doppia che si dividono in oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Non vi sono oneri di urbanizzazione da corrispondere nel caso in esame in quanto gli immobili ricadono all'interno del piano esecutivo di Borgo Vecchio per il quale non sono previsti oneri di urbanizzazione. Con riferimento a tutti i lotti posti in vendita, i presumibili costi relativi alle regolarizzazioni, come meglio sopra indicate, sono già stati decurtati dal valore complessivo di stima. Sulla conformità edilizia ed urbanistica e per tutte le altre informazioni tecniche e urbanistiche afferenti i lotti in vendita si rimanda espressamente alle relazioni peritali depositate dall'Esperto Stimatore Arch. Daniela Carollo, documenti depositati agli atti della procedura e consultabile, completo di planimetrie e fotografie, sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, e www.asteanunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click, che qui s'intendono richiamate e trascritte e che costituiscono parte integrante del presente avviso. Per eventuali opere abusive, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 40 L. 47/85 e 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e successive integrazioni e, dunque, potrà presentare, a proprie esclusive spese, domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla pubblicazione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita di quanto sopra descritto avverrà senza incanto, con gara in caso di più offerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in atto si trova, come descritto

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

nell'elaborato peritale, con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultante dai titoli, nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it). 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. In particolare, 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 dall'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. In ordine alla dotazione dell'attestato di qualificazione e di certificazione energetica del lotto in vendita, si avverte che è, in ogni caso, a carico dell'eventuale acquirente l'onere, ove sussista, di dotare gli immobili dell'attestato di qualificazione e certificazione energetica. Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile. La presente vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni.

PUBBLICITA'

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

In ottemperanza all'ordinanza di delega e nei termini ivi previsti, la pubblicità del presente avviso, della relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio pignorato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. è effettuata: a) sul Portale delle vendite pubbliche; b) sul sito internet astegiudiziarie.it e sul sito internet www.asteannunci.it (include la pubblicazione sull'APP GPS ASTE) e sui portali collegati al servizio aste.click offerti dal Gruppo Edicom S.p.A.; c) 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.

MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno è ammesso a presentare offerte tranne il debitore. L'offerta può essere formulata personalmente ovvero a mezzo procuratore legale (in tal caso dovrà essere allegata la procura speciale che ne giustifichi i poteri), anche a norma dell'art. 579 c.p.c. ultima comma; a tal uopo si precisa che l'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, c. 3, c.p.c., sarà considerata valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che dovrà essere consegnata al Professionista delegato in sede di gara. Non è ammessa la formulazione dell'offerta a mezzo procuratore speciale. Le offerte di acquisto sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c. Le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate **entro le ore 13:00** del giorno prima della celebrazione dell'asta e dovranno prevedere un termine, improrogabile, per il pagamento che non potrà essere superiore a **centoventi giorni dalla data di aggiudicazione** **(termine che, come specificato nell'ordinanza di delega, sarà comunque soggetto alla**

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

sospensione feriale dall'1 al 31 agosto). Per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché, al momento dell'apertura delle buste, la somma risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva come più innanzi indicato. L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri bancari. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta nelle seguenti modalità:

OFFERTE DI ACQUISTO TELEMATICHE

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata tramite il modulo web “**Offerta Telematica**” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”. L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015: **non è, allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta, ai sensi dell'art. 12, c.4, D.M. n. 32/15, a mezzo**

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

“casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”. Il presentatore

dell’offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l’offerente

(o con uno degli offerenti nell’ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell’art. 12, c.5, secondo periodo, D.M. n.32/15). L’offerta d’acquisto è

irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell’art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non

abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale

rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come

previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l’offerente è coniugato in

comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per

escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite

il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179, del codice civile, allegandola

all’offerta; se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o,

in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da

uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l’offerente è un

interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l’offerta deve essere sottoscritta

- o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica

- dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l’anno e il numero di ruolo

generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto; l’indicazione del

referente della procedura; la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;il

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base; il termine per il versamento del saldo prezzo non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine che, come specificato nell'ordinanza di delega, sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto); l'importo versato a titolo di cauzione; la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a "ESEC. IMM. N. 227/2022 TRIBUNALE DI PALERMO", al seguente IBAN IT46K0200804642000106717835, con causale "CAUZIONE con l'indicazione del LOTTO cui si riferisce"; il detto bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

(ovvero 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. 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. All'offerta dovranno essere allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; b) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica". Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento, oppure con modalità cartacea. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente, e in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

OFFERTE DI ACQUISTO ANALOGICHE

Ciascun offerente, in persona o tramite proprio rappresentante, dovrà depositare presso lo studio legale Avv. Davide Garretto in Palermo, Via Villareale n. 59, entro le ore

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

13:00 del giorno lavorativo precedente a quello fissato per l'esame delle offerte, la dichiarazione di offerta unitamente alla cauzione per come infra determinata in busta chiusa a pena di inammissibilità; all'esito della identificazione di chi materialmente provvede al deposito della busta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, all'esterno della stessa saranno annotati, a cura dell'addetta alla ricezione atti esclusivamente il nome del professionista delegato e la data fissata per la vendita. La dichiarazione di offerta in carta legale (marca da bollo da €. 16,00), dovrà contenere, a pena di inammissibilità: il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ovvero l'indicazione del lotto posto in vendita; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita; la dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con espresso avvertimento che, in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo Sezione Esecuzioni Immobiliari; se persona fisica, le generalità dell'offerente, codice fiscale, recapito telefonico, copia del documento di identità in corso di validità e della tessera del codice fiscale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; autodichiarazione in ordine allo stato civile e al regime patrimoniale, se coniugato (con l'indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni; invece, per escludere il bene

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile), se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; se società o altro ente, denominazione, sede legale, partita iva, le generalità del legale rappresentante p.t., copia del documento di identità in corso di validità e della tessera del codice fiscale dello stesso, idoneo certificato attestante l'attuale vigenza della persona giuridica e i poteri di rappresentanza; l'espressa dichiarazione di aver preso integrale visione dell'ordinanza di delega, della perizia di stima, del presente avviso e di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene staggito; l'indicazione del tempo di pagamento del saldo del prezzo di acquisto dedotto l'importo della cauzione per come infra determinato che non potrà essere superiore a giorni 120 dalla data di aggiudicazione (termine che, come specificato nell'ordinanza di delega, sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto). Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, ad essa dovrà essere allegata anche copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati. All'interno della busta dovrà essere, altresì, inserito l'assegno circolare bancario/postale non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. n. 227/2022 TRIBUNALE DI PALERMO CAUZIONE con l'indicazione del LOTTO

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

cui si riferisce” almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, che verrà restituito in caso di mancata aggiudicazione.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a “ESEC. IMM. N. 227/2022 TRIBUNALE DI PALERMO”, al seguente IBAN IT46K0200804642000106717835, con causale “CAUZIONE con l’indicazione del LOTTO cui si riferisce”. Per le offerte analogiche, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale non trasferibile intestato a “ESEC. IMM. n. 227/2022 TRIBUNALE DI PALERMO CAUZIONE con l’indicazione del LOTTO cui si riferisce”.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

All’udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità analogica, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l’esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica. La partecipazione all’udienza degli offerenti con modalità telematica avrà luogo tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute -almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita- con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

l'offerta. Invero, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un sms, al recapito di telefonia mobile fornito. Si ricorda che gli avvisi di connessione e le credenziali di partecipazione saranno inviate all'indirizzo PEC indicato dal presentatore. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta e si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il delegato. 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 presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

innanzi a lui. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, dell'istanza di assegnazione, se presente. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 180 secondi. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte online o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte saranno esaminate il giorno della vendita **17 dicembre 2026 alle ore 09:30 e ss.** presso la sala d'aste telematiche (S.A.T.) di Aste Giudiziarie InLinea

S.p.A., sita in Palermo alla Via Noto n. 34, ove si svolgeranno le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli artt. 576 e seguenti c.p.c., si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione. In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto. Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma **www.astetelematiche.it** a cura del professionista delegato.

Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la predetta piattaforma del gestore della vendita telematica. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato

l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita. In caso

di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in

via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita. Alla vendita senza

incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex

art. 571 c.p.c. L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; il

mancato rispetto del termine di presentazione, un'offerta inferiore di oltre un

quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita e il mancato deposito della cauzione

con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nella misura sopra indicata,

determinano l'inefficacia dell'offerta. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà

considerata inammissibile qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di

ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri

l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla

procedura. Ai sensi dell'art 572 c.p.c., in caso di presentazione di un'unica offerta

valida e/o efficace, se la stessa è pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito

nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta; se l'importo offerto è

inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non

superiore ad un quarto (1/4), il delegato potrà far luogo alla vendita qualora non

ritenga seriamente possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita

e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. **In**

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta che si terrà al termine delle operazioni di apertura delle buste ai sensi dell'art. 573 c.p.c. ed in tal caso le offerte in aumento non potranno essere inferiori a: €. 500,00 per il LOTTO 1; €. 1.000,00 per il LOTTO 2; €. 500,00 per il LOTTO 3; €. 500,00 per il LOTTO 4; €. 5.000,00 per il LOTTO 5. A tal uopo si precisa quanto segue: in caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta ovvero nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso, il Professionista delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Viceversa, in mancanza di presentazione di istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., il Professionista delegato dispone la vendita a favore del migliore offerente ovvero, in caso di pluralità di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; si precisa che ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; in caso di adesione alla gara, qualora il prezzo offerto all'esito della stessa sia inferiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso, il Professionista delegato non fa luogo alla vendita allorché siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e, per l'effetto, procede all'assegnazione purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 c.1, 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, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita; viceversa, il Professionista delegato procede alla vendita e, pertanto, all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione), qualora il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato. In caso di mancanza di altri offerenti, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se offline o assente in sala aste. L'offerente, che presenzierà personalmente avanti il Delegato, è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede di asta.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE

In applicazione della normativa sul **Credito Fondiario** (D.Lgs. 01.09.1993 n. 385 artt. 38 e ss.), si avvisa che il tempo di pagamento del **saldo del prezzo di acquisto** dedotto l'importo della cauzione per come infra determinato dovrà avvenire (per l'aggiudicatario che non intenda ovvero non possa avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

mutuo ai sensi dell'art. 41, comma 5, T.U.B.) entro il termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (termine che, come specificato nell'ordinanza di delega, sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto) con versamento diretto al creditore fondiario per quella parte di prezzo corrispondente al credito complessivamente vantato dallo stesso per capitale, accessori ed interessi fino alla concorrenza della misura dell'80% del prezzo di acquisto; il residuo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione e le somme versate ai sensi della normativa sul credito fondiario entro i termini e secondo le modalità suindicate), dovrà essere versato entro il medesimo termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (termine che, come specificato nell'ordinanza di delega, sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto) tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a "ESEC. IMM. N. 227/2022 TRIBUNALE DI PALERMO", al seguente IBAN IT46K0200804642000106717835, con causale "SALDO con l'indicazione del LOTTO cui si riferisce", ovvero tramite assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. n. 227/2022 TRIBUNALE DI PALERMO SALDO con l'indicazione del LOTTO cui si riferisce".

A titolo di SPESE presunte di trasferimento, entro il medesimo termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 15% del prezzo di acquisto quale somma forfettariamente determinata, fatta salva una diversa quantificazione solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

richieste dall'aggiudicatario, ovvero l'eventuale conguaglio in caso di insufficienza, per le presumibili spese di trasferimento, tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a "ESEC. IMM. N. 227/2022 TRIBUNALE DI PALERMO", al seguente IBAN IT46K0200804642000106717835, con causale "SPESE con l'indicazione del LOTTO cui si riferisce", ovvero tramite assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. n. 227/2022 TRIBUNALE DI PALERMO SPESE con l'indicazione del LOTTO cui si riferisce".

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario del mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese entro i 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 Professionista delegato precisa che la presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega così come modificata a seguito delle circolari dei 30.06.2015, 21.09.2015, 02.12.2015 e 03.05.2016 rese dai Sigg. Giudici della Sez. Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo alla luce del D.L. n. 83/15 convertito in Legge n. 132/15, del presente avviso, della perizia di stima, di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito. Inoltre, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. In applicazione dell'art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015 sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. 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. Si fa presente, inoltre, che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad una 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. Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile. La presente vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Professionista delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. A tal uopo, si avvisa che in conformità ai

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

richiamati provvedimenti meglio precisato nelle premesse il Giudice dell'esecuzione

ha espressamente esonerato il Professionista delegato in qualità di custode giudiziario

dallo svolgere le visite del complesso immobiliare contraddistinto come LOTTO 5 per

carezza delle condizioni minime di svolgimento in sicurezza tese a preservare la

privata incolumità La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e

l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

ASSISTENZA

In ogni caso, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita

telematica tramite *contact center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle

ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- telefono 0596.20141;
- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it;
- Staff disponibile presso la Sala Aste Telematiche di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.,
sita in Palermo, Via Noto n. 34.

Palermo, 4 settembre 2026

Il Professionista delegato

Avv. Davide Garretto