

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**VI Sez. Civile – Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'esecuzione dott. Gigi Omar Modica**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 60/2022, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Giuseppe Miria con studio in Palermo, Via Siracusa n. 10

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

**CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**I esperimento di vendita**

Il professionista delegato Avv. Giuseppe Miria,

- 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 s.r.l. ([www.garavirtuale.it](http://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 residuo compendio pignorato con riferimento ai soli beni infra descritti;
- 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 12 marzo 2026 alle ore 14.30** presso la Sala Aste della società Edicom S.r.l. 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 il predetto gestore delle vendite telematiche** dei beni immobili di seguito descritti:

**LOTTO UNO:** Piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare sita in Palermo, via Guadagna n.162, piano primo e piano secondo, con accesso dal pianerottolo comune del piano primo

dell'edificio, porta a sinistra salendo la scala condominiale, senza ascensore. L'appartamento è costituito da due livelli, rispettivamente ubicati ai piani primo e secondo, collegati da una scala interna. Il piano primo è composto da ingresso, soggiorno comprendente una zona attrezzata con una cucina in muratura, camera preceduta da ampio disimpegno, WC doccia, terrazzo sito sul lato est chiuso a veranda, in cui è collocata una scala a chiocciola che collega i due livelli dell'abitazione e balcone sito sul lato ovest prospiciente via Guadagna. Il livello superiore, corrispondente al piano secondo, è composto da camera, spogliatoio, WC bagno, vano adibito a ripostiglio e corridoio di disimpegno. Riportato al C.F. del Comune di Palermo al foglio 74, p.lla 146 sub 11.

**LOTTO DUE:** piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare sita in Palermo, via Guadagna n. 162, piano primo e piano secondo, con accesso dal pianerottolo comune del piano primo dell'edificio porta di fronte salendo la scala condominiale, senza ascensore. L'appartamento è costituito da due livelli, rispettivamente ubicati ai piani primo e secondo, collegati da una scala interna. Il piano primo è composto da ingresso, da cui ha inizio la scala interna di collegamento con il piano superiore, soggiorno, cucina, WC doccia, ripostiglio, terrazzo sito sul lato est chiuso a veranda e balcone prospiciente via Guadagna. Il livello superiore, corrispondente al piano secondo, è composto da due camere, WC bagno, vano adibito a ripostiglio, corridoio di disimpegno e balcone prospiciente via Guadagna. È riportato al C.F. del Comune di Palermo al foglio 74, p.lla 146 sub 16

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:**

**LOTTO UNO:** occupato dal debitore esecutato;

**LOTTO DUE:** occupato da terzi senza titolo;

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

1) Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in:

- lotto 1: €. **78.000,00**

- lotto 2: €. **80.200,00**

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a:

- lotto 1: € 58.500,00
- lotto 2: € 60.150,00

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a:

- lotto 1: € 4.000,00
- lotto 2: € 4.000,00

**Il conto corrente della procedura su cui effettuare tutti i bonifici di cui *infra* (a titolo di cauzione, saldo prezzo e spese) è il seguente:**

***CREDEM SPA e codice iban IT03H0303204605010001073114 intestato a “procedura esecutiva RIF. N.60/2022 Trib Palermo”***

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 11.03.2026** presso lo studio del Professionista delegato.

**A tal fine, si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale del delegato dell'Avv. Giuseppe Miria in Palermo, Via Siracusa n. 10 previo appuntamento telefonico o anche a mezzo e-mail all'indirizzo [mcastegiudiziarie@gmail.com](mailto:mcastegiudiziarie@gmail.com), 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.**

L'ingresso in studio per il deposito della busta contenente l'offerta **non sarà consentito ai soggetti sprovvisti della mascherina protettiva** che dovrà essere procurata a cura degli stessi, prima dell'ingresso in studio, e che dovrà essere regolarmente indossata per l'intera durata della permanenza all'interno dei locali.

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

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

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale;
- 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 o indirizzo PEC. 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 *"Tribunale di Palermo - Sez. Es. Imm. Proc. n. 60/2022 con l'indicazione del lotto per cui si partecipa"* pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, ovvero copia del bonifico effettuato sul conto corrente della procedura (cfr.

sopra) indicando la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico (**il bonifico deve indicare la causale "versamento cauzione con l'indicazione del lotto per cui si partecipa"**)

che alla data della vendita dovrà già essere stato contabilizzato (e quindi visibile al delegato) pena l'esclusione dall'asta;

- 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 ovvero mediante riaccredito delle somme bonificate.

## **B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA**

### **GESTORE DELLA VENDITA**

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13.00 del 11.03.2026** 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 sopra identificato.

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](mailto: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 che non potrà essere superiore a 120 gg;

- 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 per cui si partecipa”** 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 alla procedura esecutiva;**

- 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 della vendita telematica tramite centralino attivo dalle 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle ore 18.30 mediante i seguenti mezzi di contatto: 0418622235 o al seguente indirizzo e-mail [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.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 12 marzo 2026 alle ore 14.30** presso la Sala Aste del gestore sopra identificato, nonché in via telematica tramite la relativa piattaforma del gestore.

**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 del gestore 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:

- € 4.000,00 per il lotto 1;
- € 4.000,00 per il lotto 2.

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 **2 minuti successivi**, 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 (termine 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, **ove si tratti 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 accreditare 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 alla procedura, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura e con l'indicazione del lotto aggiudicato, 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 alla procedura **con la causale “*versamento spese con l'indicazione del lotto aggiudicato*”** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile **intestato alla procedura e con l'espressa indicazione del numero di lotto aggiudicato,** da consegnare al professionista delegato.

**Nel caso di bonifico bancario il termine di versamento del saldo prezzo e delle spese si intenderà rispettato con l'accredito sul conto della procedura.**

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

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

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](http://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. Valentina Giardina ove è stato rilevato quanto segue:

#### **LOTTO 1:**

**Inquadramento urbanistico:** *Il fabbricato p.lla 146, secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con D. Dir. n. 558 del 29.07.2002 di rettifica del D. Dir. n. 124/D.R.U. del 13.03.2002, ricade in Zona territoriale omogenea A2 (artt. 2-5-20-23bis-25-27 delle N.T.A.), che comprende i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, e inoltre i manufatti già edificati al 1939,*

nel piano classificati come “netto storico”, qualora non inclusi in altre zone territoriali omogenee. Per gli edifici classificati come “netto storico” sono consentiti gli interventi di cui all’art. 20 delle N.T.A., ossia manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ripristino filologico, ristrutturazione edilizia semplice e guidata, ristrutturazione con nuovi volumi, secondo le definizioni dell’elaborato “P3b – Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – N.T.A. – Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione”. L’edificio di cui fa parte l’appartamento oggetto di stima appartiene alla tipologia “Edilizia rurale e a schiera di borgata” (artt. 12-14-21 delle N.T.A. Scheda Norma), per la quale la modalità d’intervento ammessa è la ristrutturazione edilizia semplice e con aumento di volume. Il fabbricato individuato dalla p.lla 146 ricade nella fascia di rispetto della ferrovia ai sensi dell’art. 49 del D.P.R. n. 753 dell’11.07.1980. Si segnala che, sebbene il certificato di destinazione urbanistica rilasciato non ne faccia menzione, l’esperto ha rilevato che il bene pignorato ricade in un’area sita in prossimità della Regia Trazzera n. 265 denominata “Bolognetta-Belmonte-Palermo” e, pertanto, acquisite le opportune informazioni presso l’Ufficio competente, si è accertato che la p.lla 146 comprendente l’immobile in oggetto risulta interessata dalla larghezza legale della summenzionata R.T. n. 265, come meglio descritto al successivo quesito n. 9.

**Regolarità edilizia:** La porzione originaria del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, costituita da piano terra e piano primo, è stata costruita in assenza di titoli edilizi in data antecedente all’entrata in vigore della L. 1150/1942 (legge urbanistica), come verificato sia dall’esame della carta tecnica OMIRA 1935-1937 in cui si evidenzia la presenza dell’edificio a quell’epoca, sia sulla base della planimetria catastale d’impianto dell’immobile sub 11, presentata in data 18.12.1939. Considerata l’epoca di costruzione del fabbricato, che ne legittimerebbe la realizzazione ancorché eseguita in assenza di titoli edilizi, si evidenzia tuttavia quanto accertato sulla base della documentazione acquisita presso l’Ufficio Tecnico Comunale. Con istanza di accesso agli atti prot. n. 1560326 del 24.10.2024 l’esperto ha chiesto all’Ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo di prendere visione di tutte le

*pratiche di sanatoria relative al cespite pignorato acquisite agli atti dell'Ufficio (Allegato 11).*

*In riscontro alla predetta richiesta l'Ufficio ha prodotto due pratiche di sanatoria edilizia come di seguito esposto.*

□ *Con istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 acquisita al prot. n. 4898 del 24.03.1986 , XXXXXXXXXXXX, nella qualità di proprietaria dell'immobile sito in Palermo, via Guadagna n. 162, piano primo, distinto in catasto al foglio 74, p.lla 146 sub 11, ha chiesto la concessione edilizia in sanatoria per i lavori di ampliamento del suddetto immobile consistenti nella realizzazione di un vano di circa 10,00 mq e di un ripostiglio su parte del preesistente terrazzo, eseguiti, per quanto dichiarato dalla richiedente, nel periodo compreso tra il 1962 e il 1964. Ai fini dell'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'ampliamento in parola, l'esperto ha effettuato presso la S.A.S. TD di Palermo la visura della foto aerea del volo IGM 1968, che sembra riprodurre uno stato dei luoghi analogo a quanto dichiarato dalla richiedente. Non di meno, atteso che l'immagine aerea esaminata non restituisce una visione nitida dell'edificio, l'esperto ha eseguito una ulteriore verifica confrontando lo stato riscontrato nel volo IGM 1968 con la foto aerea del volo S.A.S. del 1974, che riproduce con maggiore dettaglio l'immobile in esame, verificando un'analoga consistenza dell'ampliamento come riprodotto nel volo del 1968 e rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica di condono edilizio. La summenzionata pratica inerente all'istanza di sanatoria edilizia prot. n. 4898/86 risulta corredata della seguente documentazione:*

- attestazione di versamento dell'oblazione pagata in unica soluzione;*
- denuncia di variazione catastale;*
- dichiarazione sostitutiva di atto notorio;*
- relazione tecnica delle opere;*
- grafici dello stato precedente e dello stato successivo all'abuso;*
- invito alla trasmissione della documentazione necessaria per la definizione della pratica di sanatoria notificato il 28.11.1992.*

*Si segnala, inoltre, quanto segue:*

□ l'oblazione dovuta per le opere in oggetto, pari a 60.000 Lire e determinata con riferimento alla Tipologia 1 (opere realizzate in assenza o difformità della licenza o concessione edilizia e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici), risulta interamente pagata in misura pari a 100.000 Lire;

□ data l'epoca di realizzazione dell'abuso, ricadente nella prima fascia temporale, non sono dovuti gli oneri concessori.

□ Con istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94 acquisita al prot. n.

8394 del 29.03.1995, XXXXXXXXXXXXXXXX, nella qualità di proprietario dell'immobile sito in Palermo, via Guadagna n. 162, piano primo e secondo, distinto in catasto al foglio 74, p.lla 146 sub 11, ha chiesto la concessione edilizia in sanatoria per i lavori di ampliamento del suddetto immobile consistenti nella realizzazione di una sopraelevazione corrispondente al piano secondo, eseguiti, per quanto dichiarato dal richiedente, nel periodo compreso tra il 16.03.1985 e il 31.12.1993. Ai fini dell'accertamento dell'epoca di realizzazione del suddetto ampliamento l'esperto ha effettuato presso la S.A.S. TD di Palermo la visura della foto aerea del volo S.A.S. 1987, accertando che a quella data la sopraelevazione non era ancora stata realizzata, nonché della foto aerea del volo S.A.S. 1992, da cui invece risulta la presenza della sopraelevazione come dichiarata dal richiedente e rappresentata negli elaborati grafici allegati alla pratica di condono edilizio. La summenzionata pratica inerente all'istanza di sanatoria edilizia prot. n. 8394/95 risulta corredata della seguente documentazione:

- dichiarazione sostitutiva di atto notorio;
- attestazione di versamento dell'oblazione versata in unica soluzione;
- titolo di proprietà;
- dichiarazione sullo stato dei lavori;
- elaborati grafici e relazione tecnica;
- documentazione fotografica;
- dichiarazione ai sensi dell'art. 4 L. 18/68 attestante l'assenza di carichi pendenti, la destinazione dell'immobile ad abitazione principale del richiedente, l'applicazione della

*riduzione ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94; denuncia di variazione catastale e planimetria catastale;*

- calcolo oneri concessori;*
- attestazione di versamento degli oneri concessori.*

*Si segnala, inoltre, quanto segue:*

☐ *l'oblazione dovuta per le opere in oggetto, pari a 2.834.460 Lire e determinata con riferimento alla Tipologia 1 (opere realizzate in assenza o difformità della licenza o concessione edilizia e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici), risulta interamente pagata;*

☐ *data l'epoca di realizzazione dell'abuso, ricadente nella terza fascia temporale, sono dovuti gli oneri concessori ridotti del 50% e gli stessi, pari ad un importo determinato in complessive 3.213.000 Lire, comprensivo di interessi maturati dal 02.03.1995 al 29.01.1999, risultano interamente pagati in misura pari a 3.578.350 Lire.*

☐ *Risulta, inoltre, comunicazione di opere interne ex art. 9 L.R. 37/85 prot. n. 8948 del 06.05.1999 presentata da XXXXXXXXXXXX, nella qualità di proprietario dell'immobile sito in Palermo, via Guadagna n. 162, piano primo e secondo, per i lavori da eseguirsi nel suddetto immobile e consistenti nella chiusura a veranda con struttura precaria del terrazzo coperto del piano primo, posto in corrispondenza del retroprospetto (Allegato 14). Si precisa che la suddetta comunicazione è sprovvista di elaborati grafici a corredo della stessa, non obbligatori ai sensi della normativa vigente all'epoca. Dall'esame della documentazione acquisita si rileva che lo stato attuale dell'immobile, come riscontrato nel corso del sopralluogo, risulta conforme con quanto rappresentato nei grafici allegati all'ultima istanza di condono edilizio presentata ☐ che rettificano anche le incongruenze dei grafici allegati al precedente condono ☐ nonché con quanto riportato nella comunicazione di opere interne. Va precisato, infatti, che le planimetrie allegate all'istanza di condono edilizio prot. n. 4898/86 presentano una diversa giacitura di alcune pareti, che sono invece correttamente rappresentate nei grafici allegati all'istanza di condono prot. n. 8394/95. Per quanto accertato*

*a seguito di colloquio con il competente Ufficio, le istanze di condono edilizio prot. n. 4898/86 e prot. n. 8394/95 risultano valide e ricevibili e l'iter istruttorio per il conseguimento del titolo edilizio in sanatoria può essere definito ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016 mediante deposito di una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri di urbanizzazione, nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria, a cui deve essere allegata l'autocertificazione igienico sanitaria ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 96 della L.R. 11/2010. Ricadendo l'immobile all'interno della fascia di rispetto della ferrovia ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. n. 753/1980, è necessario acquisire il nulla osta dell'autorità preposta alla tutela del vincolo (RFI – Rete Ferroviaria Italiana). Occorre, inoltre, produrre il certificato di idoneità statica/sismica con deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo, nonché tutta la documentazione integrativa necessaria per la definizione dei procedimenti. Nel merito si segnala che, avendo l'esperto accertato che la p.lla 146 comprendente l'immobile in oggetto risulta interessata dalla larghezza legale della Regia Trazzera n. 265 denominata "Bolognetta-Belmonte-Palermo", deve essere altresì prodotto l'atto di legittimazione del suolo appartenente al demanio trazzerale. A conclusione dell'iter procedurale per il conseguimento della sanatoria edilizia, dovrà inoltre essere presentata la segnalazione certificata di agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, integrato e modificato con D.lgs. 25.11.2016, n. 222. L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato, comprensive di compensi tecnici, costi per le certificazioni degli impianti, diritti e spese accessorie, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dei competenti uffici, si può quantificare in circa 10.000,00 euro. I costi come sopra determinati per la regolarizzazione urbanistico-edilizia saranno detratti dal valore di stima. "*

**LOTTO 2: Inquadramento urbanistico**

*Il fabbricato p.lla 146, secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con D. Dir. n. 558 del 29.07.2002 di rettifica del D. Dir. n. 124/D.R.U. del 13.03.2002, ricade in Zona territoriale*

omogenea A2 (artt. 2-5-20-23bis-25-27 delle N.T.A.), che comprende i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, e inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi in altre zone territoriali omogenee. Per gli edifici classificati come "netto storico" sono consentiti gli interventi di cui all'art. 20 delle N.T.A., ossia manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ripristino filologico, ristrutturazione edilizia semplice e guidata, ristrutturazione con nuovi volumi, secondo le definizioni dell'elaborato "P3b – Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – N.T.A. – Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione". L'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima appartiene alla tipologia "Edilizia rurale e a schiera di borgata" (artt. 12-14-21 delle N.T.A. Scheda Norma), per la quale la modalità d'intervento ammessa è la ristrutturazione edilizia semplice e con aumento di volume (v. certificato di destinazione urbanistica, stralci tavole P.R.G. e N.T.A. in Allegato 10). Il fabbricato individuato dalla p.lla 146 ricade nella fascia di rispetto della ferrovia ai sensi dell'art 49 del D.P.R. n. 753 dell'11.07.1980. Si segnala che, sebbene il certificato di destinazione urbanistica rilasciato non ne faccia menzione, l'esperto ha rilevato che il bene pignorato ricade in un'area sita in prossimità della Regia Trazzera n. 265 denominata "Bolognetta-Belmonte-Palermo" e, pertanto, acquisite le opportune informazioni presso l'Ufficio competente, si è accertato che la p.lla 146 comprendente l'immobile in oggetto risulta interessata dalla larghezza legale della summenzionata R.T. n. 265, come meglio descritto al successivo quesito n. 9.

• **Regolarità edilizia**

La porzione originaria del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, costituita da piano terra e piano primo, è stata costruita in assenza di titoli edilizi in data antecedente all'entrata in vigore della L. 1150/1942 (legge urbanistica), come verificato sia dall'esame della carta tecnica OMIRA 1935-1937 in cui si evidenzia la presenza dell'edificio a quell'epoca, sia sulla base della planimetria catastale d'impianto dell'immobile sub 10, predecessore dell'attuale

sub 16, presentata in data 18.12.1939 (v. Allegato 5). Considerata l'epoca di costruzione del fabbricato, che ne legittimerebbe la realizzazione ancorché eseguita in assenza di titoli edilizi, si evidenzia quanto accertato sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Con istanza di accesso agli atti prot. n. 1560451 del 24.10.2024 l'esperto ha chiesto al SACE del Comune di Palermo di prendere visione di tutte le pratiche edilizie relative al cespite pignorato acquisite agli atti dell'Ufficio (Allegato 12). In riscontro alla predetta richiesta l'Ufficio ha unicamente reperito ed esibito la pratica edilizia n. 2293/2002 relativa alla richiesta di concessione in sanatoria ex art. 13 L. 47/85, riferendo all'esperto circa la sussistenza di un'ulteriore pratica inerente alla concessione in sanatoria n. 44/2009 rilasciata a seguito di istanza di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 prot. n. 12468 del 30.03.2004, non rinvenuta tuttavia dall'Ufficio. Stante il mancato reperimento del fascicolo relativo alla concessione n. 44/2009, l'esperto, avendo accertato che trattasi di atto amministrativo trascritto, ha provveduto ad acquisire la copia del titolo, corredato di grafici di progetto, presso la Conservatoria dei RR.II. Pertanto, in ordine alla regolarità urbanistica ed edilizia del cespite pignorato, si espone di seguito quanto accertato sulla base della documentazione acquisita. → Con richiesta di concessione in sanatoria ex art. 13 L. 47/85 acquisita al prot. n. 12482 del 06.06.2002,, XXXXXXXXXXXX, nella qualità di proprietario dell'immobile sito in Palermo, via Guadagna n. 162, piano primo, distinto in catasto al foglio 74, p.lla 146 sub 10, ha chiesto il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per i lavori di ampliamento abusivo del suddetto immobile consistenti nella realizzazione di una sopraelevazione corrispondente al piano secondo, in riscontro alla quale il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo ha predisposto preavviso di diniego prot. n. 1057/466/CA del 20.01.2003, in quanto l'intervento proposto risultava in contrasto con gli artt. 14 e 21 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. e con l'art. 2 del D.A.R.T.A del 04.07.2000, ricadendo l'immobile all'interno dell'area di pericolosità del piano per l'assetto idrogeologico straordinario. Si segnala che, dall'esame della pratica edilizia 2293/2002 relativa alla richiesta di concessione in sanatoria ex art. 13 L. 47/85, non risulta l'avvenuta

notifica del summenzionato preavviso di diniego. → Con istanza di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 acquisita al prot. n. 12468 del 30.03.2004, XXXXXXXXXXXX, nella qualità di comproprietario dell'immobile sito in Palermo, via Guadagna n. 162, piano primo, distinto in catasto al foglio 74, p.lla 146 sub 101, ha chiesto la concessione in sanatoria per i lavori di ampliamento del suddetto immobile consistenti nella realizzazione di una sopraelevazione corrispondente al piano secondo, realizzati, per quanto dichiarato dal richiedente, alla data del gennaio 2002 e ultimati alla data del 31.03.2003. In esito alla superiore istanza, vista la documentazione prodotta e dato atto del pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori, il Servizio Controllo del Territorio e Condono Edilizio di Palermo ha rilasciato a XXXXXXXXXX e a XXXXXXXXXXXX, nella qualità di comproprietari dell'immobile sito in Palermo, via Guadagna n. 162, concessione edilizia in sanatoria n. 44 prot. 832354 del 18.11.2009 (Allegato 15) "per avere ampliato l'immobile sito al piano 1° di via Guadagna n. 162, costruito in data antecedente al 1941, mediante sopraelevazione al piano secondo con copertura non praticabile (lastrico solare), dove è collocata la vasca di riserva idrica ed alla quale si accede mediante botola". → Non risulta la certificazione di abitabilità/agibilità dell'immobile. Dall'esame della documentazione acquisita si rileva che lo stato attuale dell'immobile, come riscontrato nel corso del sopralluogo, risulta pressoché conforme con quanto rappresentato nei grafici allegati al titolo edilizio rilasciato, ad eccezione delle difformità di seguito riportate (v. Allegati 8, 16 e 17): 1. chiusura a veranda del terrazzo del piano primo prospiciente il cortile interno; 2. diverso spessore del tramezzo del WC doccia del piano primo; 3. differente giacitura di alcune pareti e lievi discrepanze metriche. Si segnala che, per quanto accertato sui luoghi, il vano del piano secondo prospiciente il cortile privato non è adibito a lavanderia e, inoltre, non è presente la botola di accesso alla copertura. Va aggiunto che la planimetria d'impianto del 1939 presenta una minore consistenza rispetto a quella attualmente rinvenuta in corrispondenza del piano primo, che oggi sembrerebbe connotato da una maggiore superficie coperta (cfr. Allegati 5 e 8). Nel merito si precisa che non risulta possibile verificare l'esattezza e/o la completezza di quanto rappresentato nella

*planimetria d'impianto, né accertare l'eventuale realizzazione di un ampliamento del piano primo del bene, anche in considerazione del mancato reperimento degli atti riguardanti il condono edilizio e la concessione in sanatoria rilasciata. Pertanto, con riferimento alla minore consistenza del piano primo dell'immobile come rappresentata nella planimetria d'impianto del 1939 rispetto allo stato effettivamente riscontrato, nonché rappresentato nei grafici allegati alla concessione in sanatoria, ai fini della legittimità urbanistica può comunque farsi riferimento all'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/20012, ai sensi del quale "Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni [...]. Trattandosi di immobile che è stato oggetto di verifiche da parte dell'Amministrazione comunale e in esito alle quali è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 44/2009, ne consegue che lo stato legittimo pregresso risulta già verificato con l'emanazione del titolo abilitativo edilizio prima richiamato, nel quale è inoltre espressamente riportato che l'immobile preesistente sito al piano primo è stato "costruito in data antecedente al 1941". Relativamente alle difformità valutate rispetto allo stato rappresentato nei grafici allegati alla concessione in sanatoria n. 44/2009, ai fini della regolarizzazione urbanistica ed edilizia del cespite pignorato deve procedersi con le modalità appresso indicate. La chiusura di terrazzi e balconi con la realizzazione di verande è un intervento assimilabile alle opere interne, per il quale, in applicazione dell'art. 20 della L.R. 4/2003, la normativa prevede, contestualmente all'inizio dei lavori, la presentazione presso l'autorità comunale di una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto*

delle norme di sicurezza, urbanistiche ed igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento, a favore del Comune, di una somma in denaro pari a cinquanta e/o a venticinque euro (art. 20, commi 2 e 3) per ogni metro quadrato di superficie di terrazzo e/o di balcone chiusa con struttura precaria. In caso di mancata presentazione della relazione all'inizio dei lavori, le disposizioni anzidette sono applicabili anche per la regolarizzazione di opere della stessa tipologia già realizzate (art. 20, comma 5). Non di meno, la chiusura di terrazze e balconi con la realizzazione di verande è limitata ai soli prospetti interni e non deve comportare modifiche ai fronti prospicienti spazi pubblici. Va aggiunto che la chiusura a veranda con struttura precaria, ai sensi dell'art. 20, comma 6 è consentita nei limiti della destinazione d'uso originaria delle superfici modificate, restando escluso, dunque, un uso che di fatto comporti un "ampliamento" dei locali cui direttamente ineriscono (locali abitabili, cucine, locali di sgombero, lavanderie, ecc.). Con riferimento alla realizzazione della veranda descritta al punto 1., dato che la stessa prospetta su uno spazio interno, si può procedere alla sua regolarizzazione, previa rimozione della porta in acciaio oggi presente e ricollocazione dei battenti della porta finestra eliminati. Lo spessore differente del tramezzo del WC doccia di cui al punto 2., che determina una variazione dimensionale della cucina adiacente, rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera a) della L.R. 16/2016. Trattandosi di opera già realizzata, per la regolarizzazione della stessa occorre provvedere alla comunicazione tardiva per lavori già eseguiti (CILA tardiva), che comporta il pagamento della sanzione pecuniaria. Relativamente alle difformità descritte al punto 3., atteso che si tratta di discrepanze metriche di modesta entità e di irregolarità geometriche verosimilmente imputabili ad una inesatta rappresentazione dell'immobile nei grafici progettuali e tenuto conto che, ad ogni modo, tali circostanze si concretizzano in un lieve scostamento rispetto alle misure rappresentate nella planimetria allegata alla concessione in sanatoria, si ritiene che le difformità in parola non costituiscano violazione edilizia. A conclusione dei procedimenti amministrativi di

*regolarizzazione edilizia, dovrà inoltre essere presentata la segnalazione certificata di agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, integrato e modificato con D.lgs. 25.11.2016, n. 222. L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato, comprensive di oblazione, sanzione, opere edili, compensi tecnici, costi per la certificazione degli impianti, diritti e spese accessorie, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dei competenti uffici, si può quantificare in circa 7.000,00 euro. I costi come sopra determinati per la regolarizzazione urbanistico-edilizia saranno detratti dal valore di stima".*

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.it](http://www.portalevenditepubbliche.it); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom;

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

**11)** Il lotto sarà trasferito libero 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**

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.

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario avv. Giuseppe Miria, contattandolo telefonicamente 351.6923586 o tramite e-mail [mcastegiudiziaria@gmail.com](mailto:mcastegiudiziaria@gmail.com).

**Si precisa infine che le visite saranno consentite esclusivamente nel rispetto delle prescrizioni di cui alla circolare n. 5/2020 emessa dai Giudici della Sesta Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari - del Tribunale di Palermo in data 24/9/2020 che qui di seguito si indicano:**

- la visita sarà consentita esclusivamente alla persona che ha presentato la relativa richiesta e con la partecipazione di un solo accompagnatore;

- l'interessato e l'eventuale accompagnatore dovranno rispettare rigorosamente l'orario di visita comunicato dal Custode e munirsi a propria cura di mascherina e gel igienizzante per le mani o guanti monouso;
- l'interessato e l'eventuale accompagnatore dovranno dichiarare su apposito modulo fornito dal custode, di non essere a conoscenza di una propria positività al Covid 19, di non essere in atto sottoposti a misure di isolamento e di non presentare sintomi riconducibili al Covid 19;
- la visita dovrà svolgersi mantenendo la distanza interpersonale di almeno un metro e alla costante presenza del custode giudiziario o del suo delegato; inoltre, ai visitatori non è consentito spostarsi autonomamente da un ambiente all'altro e toccare le superfici (quali, a titolo esemplificativo, arredi, porte, finestre e maniglie);
- il mancato rispetto delle suddette prescrizioni legittimerà il custode a negare l'accesso al visitatore.

**13)** Ove l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario, con dichiarazione da riportare a verbale di vendita, può richiederne la liberazione a cura del Custode Giudiziario, con avvertimento che, in difetto, quest'ultimo si intenderà esonerato dal provvedere alla liberazione. Tale richiesta dovrà pervenire entro e non oltre il momento dell'aggiudicazione.

**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 [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom;

**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, 7 gennaio 2026



Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppe Miria

