

**STUDIO LEGALE**

**Avv. Daniele Di Cristina**

90138 PALERMO – PIAZZA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 6 – TEL. 329/9876487 – FAX 091/588452

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'esecuzione dott. ssa Maria Cristina La Barbera**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 490/2018 delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Daniele Di Cristina con studio in Palermo, Piazza Vittorio Emanuele Orlando n. 6

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**SENZA INCANTO**

**CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**IV esperimento di vendita**

Il professionista delegato Avv. Daniele Di Cristina

- 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.;
- 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 che la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario e che è stata formulata nei termini istanza *ex art.* 41 T.U.B.;
- ritenuto che con provvedimento emesso in data 15.9.2023, il sig. G.Es. ha autorizzato il professionista delegato a delegato a procedere alla vendita dei beni pignorati in un Lotto Unico, determinandone la stima mediante la somma dei valori dei due Lotti riuniti come individuati dall'esperto, al medesimo prezzo base d'asta dell'ultimo esperimento di vendita.

**AVVISA CHE**

**STUDIO LEGALE**

**Avv. Daniele Di Cristina**

90138 PALERMO – PIAZZA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 6 – TEL. 329/9876487 – FAX 091/588452

**il giorno 18 marzo 2025 alle ore 9.00** 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 gestore delle vendite telematiche Edicom s.r.l.** dei beni immobili di seguito descritti:

**LOTTO UNICO:** Appartamento sito nel Comune di Partinico, via Avezzana n. 107, P.1-2-3, identificato al N.C.E.U. fg. 19 p.lla 1969 sub. 8 con annesso magazzino con accesso da via Avezzana n. 109-111, P.T. identificato al N.C.E.U. fg. 19 p.lla 1969 sub. 7

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 UNICO: € 66.037,50**

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 49.528,12**

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad € 3.000,00

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 17.03.2025** presso lo studio del Professionista delegato Avv. Daniele Di Cristina in Palermo Piazza Vittorio Emanuele Orlando n. 6

**A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Daniele Di Cristina in Palermo, dalle ore 16.00 alle ore 19.00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9.00 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, il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita, la data fissata per l'esame delle offerte.

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

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;

**STUDIO LEGALE**

**Avv. Daniele Di Cristina**

90138 PALERMO – PIAZZA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 6 – TEL. 329/9876487 – FAX 091/588452

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

**L'offerente dovrà allegare:**

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a ***“Esec. Imm. n. 490/2018 lotto unico”*** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;
- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;
- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in

corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara;

- se si tratta di offerta presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o interdetto, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare o dell'Autorità Giudiziaria competente.

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

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

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

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

### **GESTORE DELLA VENDITA: Società Edicom srl**

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13,00 del 17.03.2025** tramite il **modulo web “offerta telematica”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

L'offerta, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. n. 32/15, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche

**STUDIO LEGALE**

**Avv. Daniele Di Cristina**

90138 PALERMO – PIAZZA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 6 – TEL. 329/9876487 – FAX 091/588452

(<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;

**STUDIO LEGALE**

**Avv. Daniele Di Cristina**

90138 PALERMO – PIAZZA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 6 – TEL. 329/9876487 – FAX 091/588452

- 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 lotto unico”**. Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. **La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a ESEC. IMM. 490/2018 TRIBUNALE DI PALERMO”, intrattenuto presso Unicredit SPA e recante codice iban IT16C0200804642000106477821.**

- 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 ore 9.00 alle ore 13.00 e

dalle 14.30 alle 18.30 mediante i seguenti mezzi di contatto: 041-8622235 – email [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**



**STUDIO LEGALE**

**Avv. Daniele Di Cristina**

90138 PALERMO – PIAZZA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 6 – TEL. 329/9876487 – FAX 091/588452

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo **il giorno 18.03.2025 alle ore 9.00** presso la Sala Aste di Edicom s.r.l., sita in Palermo, Via Generale Arimondi n. 2/Q nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore **www.garavirtuale.it**

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

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

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

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

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

**STUDIO LEGALE**

**Avv. Daniele Di Cristina**

90138 PALERMO – PIAZZA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 6 – TEL. 329/9876487 – FAX 091/588452

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 € 3.000,00. Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di 1 minuto successivo, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 *bis* c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione.

**In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace**, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base del lotto stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 590 *bis* c.p.c., contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla

somma prevista nell'art. 506, comma 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

§§§§§

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

**6) Fase successiva all'aggiudicazione**

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione (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, **trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario**, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui 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 a **Esec. Imm. 490/2018 Tribunale di Palermo intrattenuto presso Unicredit SPA e recante codice iban IT16C0200804642000106477821 con la causale "Proc. Esec. Imm. n. 490/2018 versamento saldo prezzo lotto unico** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Esec. Imm. 490/2018 Tribunale di Palermo" – saldo prezzo lotto unico**, da consegnare al professionista delegato.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a **"Esec. Imm. 490/2018 Tribunale di Palermo" intrattenuto presso Unicredit SPA e recante codice iban IT16C0200804642000106477821 con la causale "Proc. Esec. Imm. 490/2018 RGEs. versamento spese lotto unico** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Esec. Imm. 490/2018 Tribunale di Palermo – spese lotto unico**, 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 ing. Salvatore Agrusa ove è stato rilevato quanto segue:

**LOTTO 1:** *“il fabbricato di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto della presente è stata realizzata in forza al “Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili del 20.07.1964 pratica n. 2571, per la realizzazione di un fabbricato formato da paino terra, primo e secondo, a conseguenza del parere favorevole ricevuto della Commissione edilizia con verbale n. 10/04 del 16.07.1964. Successivamente in data 10.12.2004 veniva presentata istanza di condono ai sensi della L. 326/03 assunta dal Comune di Partinico con il prot. n. 31975 pratica 67/L, dal precedente proprietario. Le opere effettuate in assenza di titolo edilizi abilitativi riguardavano l'ampliamento e la sopraelevazione dell'edificio esistente, l'istanza risultava corredata esclusivamente dalle attestazioni di pagamento relative all'oblazione e oneri concessori, autoliquidati, la documentazione fotografica e la dichiarazione sostitutiva relativa all'assenza procedimenti penali e sull'epoca di abuso – “dichiara altresì che l'illecito di che trattasi è stato realizzato in data antecedentemente al 31.03.03” - estratto dalla dichiarazione allegata all'istanza di sanatoria - ; inoltre risultava priva della relazione tecnica/illustrativa delle opere realizzate e degli elaborati grafici del*



## STUDIO LEGALE

Avv. Daniele Di Cristina

90138 PALERMO – PIAZZA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 6 – TEL. 329/9876487 – FAX 091/588452

*progetto. In data 14.07.2010 l'esecutato presentava istanza presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Partinico, assunta al prot. n. 17415, al fine di richiedere l'attestazione inerente alle somme versate a titolo di oblazione e oneri concessori da parte del precedente proprietario; l'ufficio comunale con nota del 27.07.2010 si esprimeva, attestando l'avvenuto pagamento (intero/autoliquidato) sia dell'oblazione sia degli oneri, sottolineando inoltre che non rientrava nei casi di insanabilità previsti dalla legge, nella nota si attesta che i pagamenti sono congrui salvo eventuali conguagli ed ogni altra determinazione a seguito di istruttoria della pratica. In data 01.08.2019 il Settore 4° Sviluppo del Territorio e cura della Città del Comune di Partinico disponeva a mezzo di nota prot. n. 1468 del 01.08.2019 l'integrazione della documentazione a corredo della pratica di condono edilizio, ad oggi rimasta disattesa in quanto all'interno del fascicolo del fabbricato non risultavano presenti gli elaborati richiesti. Per quanto attiene l'unità immobiliare, si è constatato che sulla scorta del sopralluogo effettuato all'interno dell'unità immobiliare, confrontando quanto rilevato con la planimetria catastale, la planimetria allegata alla N.O. rilasciato dal Comune di Partinico sono emerse delle difformità edilizie che potranno essere regolarizzate tramite procedimenti tecnico/edilizi. Sulla scorta del sopralluogo effettuato all'interno dell'unità immobiliare, confrontando quanto rilevato con la planimetria catastale e i grafici di progetto è considerato le discrasie riscontrate, la diversa distribuzione degli spazi interni e alla variazione di prospetto realizzate in difformità con quanto autorizzato con il Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili del 1964, va considerato che la Regione Siciliana ha recepito con la L.R. 16/2016 art. 14 - D.P.R. 380/01 - Recepimento con modifiche dell'articolo 36 'Accertamento di conformità' del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 : "1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 10, comma 4, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, e 33, comma 1, del decreto del*

## STUDIO LEGALE

Avv. Daniele Di Cristina

90138 PALERMO – PIAZZA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 6 – TEL. 329/9876487 – FAX 091/588452

*Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotti dall'articolo 1, nonché di cui all'articolo 13, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda. 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 7. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. 3. In presenza della documentazione e dei pareri previsti, sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro novanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende assentita. 4. Per tutti gli interventi edilizi sanabili ai sensi e per gli effetti del presente articolo, ove sia stata accertata la violazione delle disposizioni di cui agli articoli 52, 64, commi 2 e 3, 65, comma 1, 83 e 93 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall' articolo 1, ovvero di cui all'articolo 16, si applica la procedura prevista dagli articoli 69 e 96 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall' articolo 1. 5. Ai fini del rilascio del permesso in sanatoria, il dirigente dell'ufficio del Genio civile competente per territorio, previ eventuali ulteriori accertamenti di carattere tecnico ai sensi dell'articolo 96 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, inoltra il parere di competenza sulle opere strutturali al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale.” - si potrà, nel caso in esame, procedere alla presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/16 - seguendo l'iter istruttorio predisposto dal Sue del Comune di Partinico. Per quanto attiene il pagamento degli oneri comunali si fa riferimento all'art. 37 comma 5 del D.P.R. 380/01 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla*

## STUDIO LEGALE

Avv. Daniele Di Cristina

90138 PALERMO – PIAZZA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 6 – TEL. 329/9876487 – FAX 091/588452

*segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità. Al fine di offrire una quantificazione dei costi per il ripristino e/o regolarizzazione delle opere difformi inerenti:*

*· Spese per gli interventi materiali finalizzate alla regolarizzazione dell'unità mediante lavorazioni di demolizione della scala in ferro e nella realizzazione di una porzione di solaio e installazione di una botola per l'accesso al piano interrato, il costo da affrontare è pari ad € 2.600,00 cui aggiungere l'onorario del tecnico per la trattazione delle pratiche al Comune di Palermo, stimato per un importo pari a € 400,00 che sommati ai precedenti, in C.T. risultano pari a € 3.000,00.*

*· Pagamento oneri comunali per un importo massimo di € 5.164,00 da versare in quota parte pari a 1/3 in ragione della superficie dell'unità immobiliare pari ad 1.721,33 € "Valore B", la restante quota sarà a carico del lotto n.2 per la quota di 2/3. Si fa rilevare che l'importo calcolato è al lordo di eventuali detrazioni e salvo conguaglio ed interessi, determinati dall'Ufficio Tecnico Comunale, a ciò deve essere sommato l'onorario dovuto al tecnico incaricato per la stesura dei grafici e delle relazioni tecniche:· Oneri tecnici per l'esecuzione delle pratiche edilizie per la presentazione del Permesso Di Costruire in sanatoria pari ad € 5.000,00 da versare in quota parte pari a 1/3 in ragione della superficie dell'unità immobiliare pari ad 1.666,67 "Valore C" la restante quota sarà a carico del lotto n.2 per la quota di 2/3; **Totale oneri da versare 6.388,00 €.***

**LOTTO 2:** *il fabbricato di cui fa parte integrante l'unità immobiliare oggetto della presente è stata realizzata in forza al "Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili del 20.07.1964 pratica n. 2571, per la realizzazione di un fabbricato formato da piano terra, primo e secondo" a conseguenza del parere favorevole ricevuto della Commissione edilizia con verbale n. 10/04 del 16.07.1964. Successivamente in data 10.12.2004 veniva presentata istanza di condono ai sensi della L. 326/03 assunta dal Comune di Partinico con il prot. n. 31975 pratica 67/L, dal precedente proprietario. Le opere effettuate in assenza di titolo edilizi abilitativi riguardavano l'ampliamento e la sopraelevazione dell'edificio esistente, l'istanza risultava corredata*

## STUDIO LEGALE

Avv. Daniele Di Cristina

90138 PALERMO – PIAZZA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 6 – TEL. 329/9876487 – FAX 091/588452

*esclusivamente dalle attestazioni di pagamento relative all'oblazione e oneri concessori, autoliquidati, la documentazione fotografica e la dichiarazione sostitutiva relativa all'assenza procedimenti penali e sull'epoca di abuso – “dichiara altresì che l'illecito di che trattasi è stato realizzato in data antecedentemente al 31.03.03” - estratto dalla dichiarazione allegata all'istanza di sanatoria - ; inoltre risultava priva della relazione tecnica/illustrativa delle opere realizzate e degli elaborati grafici del progetto. In data 14.07.2010 l'esecutato presentava istanza presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Partinico, assunta al prot. n. 17415, al fine di richiedere l'attestazione inerente alle somme versate a titolo di oblazione e oneri concessori da parte del precedente proprietario; l'ufficio comunale con nota del 27.07.2010 si esprimeva, attestando l'avvenuto pagamento (intero/autoliquidato) sia dell'oblazione sia degli oneri, sottolineando inoltre che non rientrava nei casi di insanabilità previsti dalla legge, nella nota si attesta che i pagamenti sono congrui salvo eventuali conguagli ed ogni altra determinazione a seguito di istruttoria della pratica. In data 01.08.2019 il Settore 4° Sviluppo del Territorio e cura della Città del Comune di Partinico disponeva a mezzo di nota prot. n. 1468 del 01.08.2019 l'integrazione della documentazione a corredo della pratica di condono edilizio, ad oggi rimasta disattesa in quanto all'interno del fascicolo del fabbricato non risultavano presenti gli elaborati richiesti. Per quanto attiene l'unità immobiliare, si è constatato che sulla scorta del sopralluogo effettuato all'interno dell'unità immobiliare, confrontando quanto rilevato con la planimetria catastale, la planimetria allegata alla N.O. rilasciato dal Comune di Partinico sono emerse delle difformità edilizie che potranno essere regolarizzate tramite procedimenti tecnico/edilizi; in particolare: variazione del prospetto principale prospiciente sulla pubblica via Avezzana, consistente nella modifica delle aperture degli infissi, la modifica del profilo dei balconi e la realizzazione del porticato di piano primo. Sulla scorta del sopralluogo effettuato all'interno dell'unità immobiliare, confrontando quanto rilevato con la planimetria catastale e i grafici di progetto è emersa una diversa disposizione delle aperture e la realizzazione di un portico al piano primo in difformità con quanto*

## STUDIO LEGALE

Avv. Daniele Di Cristina

90138 PALERMO – PIAZZA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 6 – TEL. 329/9876487 – FAX 091/588452

*autorizzato con il Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili del 1964, va considerato che la Regione Siciliana ha recepito con la L.R. 16/2016 art. 14 - D.P.R. 380/01 - Recepimento conmodifiche dell'articolo 36 'Accertamento di conformità' del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 : "1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 10, comma 4, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, e 33, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, come introdotti dall'articolo 1, nonché di cui all'articolo 13, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda. 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo . Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.3. In presenza della documentazione e dei pareri previsti, sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro novanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende assentita.4. Per tutti gli interventi edilizi sanabili ai sensi e per gli effetti del presente articolo ,ove sia stata accertata la violazione delle disposizioni di cui agli articoli 52, 64, commi 2 e 3, 65, comma 1, 83 e 93 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall' articolo 1, ovvero di cui all'articolo 16, si applica la procedura prevista dagli articoli 69 e 96 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall' articolo 1. 5. Ai fini del rilascio del permesso in sanatoria, il dirigente dell'ufficio del Genio civile competente per territorio, previ eventuali ulteriori accertamenti di carattere tecnico ai sensi dell'articolo 96 del decreto del Presidente della Repubblica*

## STUDIO LEGALE

Avv. Daniele Di Cristina

90138 PALERMO – PIAZZA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 6 – TEL. 329/9876487 – FAX 091/588452

*n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, inoltra il parere di competenza sulle opere strutturali al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale.” - si dovrà procedere alla presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/16 - seguendo l'iter istruttorio predisposto dal Sue del Comune di Partinico. Per quanto attiene il pagamento degli oneri comunali si fa riferimento all'art. 37 comma 5 del D.P.R. 380/01 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità: Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Per quanto attiene il piano terzo, “terrazzo coperto”, la copertura risulta probabilmente di titolo edilizio abitativo, considerato nella domanda di sanatoria per ampliamento e sopraelevazione che non se ne fa menzione, e che pertanto sarà oggetto d'intervento di demolizione e ripristino dei luoghi. Al fine di offrire una quantificazione dei costi per il ripristino e/o regolarizzazione delle opere difformi inerenti:*

*· Spese per gli interventi materiali finalizzate alla regolarizzazione dell'unità mediante lavorazioni di demolizione della copertura in ferro, il costo da affrontare è pari ad € 5.769,52 ricavato analiticamente per mezzo di apposito computo metrico estimativo redatto facendo riferimento a:*

*Prezziario regionale per le opere pubbliche nella Regione Siciliana Decreto dell' Ass. delle infrastrutture e della Mobilità 16 Gennaio 2019 (G.U.R.S. 01.02.19);*

*Opportune analisi prezzi con riferimento ai costi del materiale elementare nella provincia di Palermo in vigore dal 2° semestre 2017;*

## STUDIO LEGALE

Avv. Daniele Di Cristina

90138 PALERMO – PIAZZA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 6 – TEL. 329/9876487 – FAX 091/588452

□ *“Analisi dei Prezzi per ristrutturazioni, Recupero e restauri” Edito dalla Grafill e redatto dall’ufficio del centro storico del Comune di Palermo.*

□ *“Analisi dei prezzi aggiornata alla decisione del Consiglio di Stato n. 7/90 del 10/01/90” Volume edito dalla Casa Editrice Flaccovio; a cui aggiungere l’onorario del tecnico per la trattazione delle pratiche al Comune di Palermo, stimato dal sottoscritto per un importo pari a € 400,00 che sommati ai precedenti, risultano pari a € 6.169,52 “Valore A”;*

*· Pagamento oneri comunali per un importo pari ad € 5.164,00 da versare in quota parte pari a 2/3 in ragione della superficie dell’unità immobiliare pari ad 3.442,67 “Valore B”, la restante quota sarà a carico del lotto n.1 per la quota di 1/3;*

*· Oneri tecnici per l’esecuzione delle pratiche edilizie per la presentazione del Permesso Di Costruire in sanatoria pari ad € 5.000,00 da versare in quota parte pari a 2/3 in ragione della superficie dell’unità immobiliare pari ad € 3.333,33 “Valore C” la restante quota sarà a carico del lotto n.1 per la quota di 1/3. Totale oneri pari ad € 12.945,52”.*

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 [astegiudiziarie.it](http://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.

### **IMMOBILE OCCUPATI DAL DEBITORE**

**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**

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Daniele Di Cristina, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita potranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche



(<http://venditepubbliche.giustizia.it>), attraverso la funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE” presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.

**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. Si sottolinea che la richiesta di liberazione a cura della custodia dovrà pervenire entro e non oltre la chiusura della vendita.

**STUDIO LEGALE**

**Avv. Daniele Di Cristina**

90138 PALERMO – PIAZZA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 6 – TEL. 329/9876487 – FAX 091/588452

**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 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, 30 dicembre 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Daniele Di Cristina

