

STUDIO LEGALE
Avv. Lorenzo Lo Verso
Patrocinante in Cassazione
Piazza Europa, 37 – 90146 Palermo
Tel./fax 091-516903
p.e.c.: lorenzoloverso@pecavvpa.it - E-mail: lorenzo.loverso@libero.it

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. 1/2021, alla quale con provvedimento del 17.01.2022 sono state riunite le procedure recanti i nn. 46/2021, 74/2021 e 319/2021, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Lorenzo Lo Verso (Delega n. 250/2024), con studio in Palermo, Piazza Europa 37

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

I° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il professionista delegato Avv. Lorenzo Lo Verso,

- 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 Spa;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;
- rilevata l'estinzione parziale della procedura relativamente al lotto n. 4, ritenuto incommerciabile dai creditori che vi hanno rinunciato;
- 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. relativamente ai lotti 5 e 6 di seguito specificati;

AVVISA CHE

il giorno **06 MAGGIO 2025**, (sei maggio duemilaventicinque) alle **ore 11,00**, presso la sala aste SAT 2.0 - Sala Aste Telematiche del Gruppo Edicom sito in Palermo, Via Generale Arimondi n.

2Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it si 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, dei beni immobili di seguito descritti:

- **LOTTO n.1:** “Negozio sito in Palermo via Buonriposo nn.121/123, piano terra, superficie catastale mq 82, composto da due vani comunicanti con accesso dalla via Buonriposo ed un accesso su cortile privato, composto da tre vani, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 74, p.lla 170, sub 14, z.c. 2, cat C/1, cl.8, R.C. 2.049,71”;
- **LOTTO n.2:** “immobile classificato come abitazione di tipo ultrapolare sita in Palermo Via Buonriposo n.117 (non 131), piano terra, composto da unico grande ambiente pari a tre vani circa, privo di servizi, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 74, p.lla 170, sub 1, z.c. 2, cat A/5, cl.4, R.C. € 49,28;
- **LOTTO n.3:** “Magazzino sito in Palermo via Buonriposo 148, piano terra, composto da unico vano, mq 53 circa, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 74, p.lla 182, sub 11, z.c. 2, cat C/2, cl.11, R.C. € 150,55;
- **LOTTO n.5:** “Appartamento sito in Palermo Corso dei Mille 763, piano I a sinistra, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 77, p.lla 714, sub 9 (ex sub 4), z.c. 2, cat A/2, cl.8, vani 5, R.C. € 464,81;
- **LOTTO n.6:** “Appartamento sito in Palermo Corso dei Mille 763, piano I a destra, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 77, p.lla 714, sub 10, (ex sub 5) z.c. 2, cat A/2, cl.8, vani 4,5, R.C. € 418,33;
- **LOTTO n.7:** “Appartamento sito in Palermo Corso dei Mille 763, piano II a sinistra, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 77, p.lla 714, sub 12, cat A/2, cl.8, vani 4, R.C. € 371,85;
- **LOTTO n.8:** “Appartamento sito in Palermo Corso dei Mille 763, piano II a destra, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 77, p.lla 714, sub 13, z.c. 2, cat A/2, z.c.2, cl.8, vani 4, R.C. € 371,85;
- **LOTTO n.9:** “Magazzino sito in Palermo Via Avicenna 3, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 77, p.lla 1509, sub 38, z.c. 2, cat C/6, cl.6, mq 17, R.C. € 36,00;

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

LOTTO n.1 Prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **euro 87.000,00**

Offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 pari al prezzo base detratto il 25%, è stabilito in € **65.250,00** (euro sessantacinquemiladuecentocinquanta/00)

Rilancio minimo in caso di gara € 2.000,00.

LOTTO n. 2 Prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **euro 19.000,00**.

Offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 pari al prezzo base detratto il 25%, è stabilito in € **14.250,00** (euro quattordicimiladucentocinquanta/00)

Rilancio minimo in caso di gara € 700,00.

LOTTO n.3 Prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **euro 13.000,00**.

Offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 pari al prezzo base detratto il 25%, è stabilito in € **9.750,00** (euro novemilasettecentocinquanta/00)

Rilancio minimo in caso di gara € 500,00.

LOTTO n.5 Prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **euro 68.000,00**.

Offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 pari al prezzo base detratto il 25%, è stabilito in € **51.000,00** (euro cinquantunomila/00)

Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00.

LOTTO n.6 Prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **euro 61.000,00**

Offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 pari al prezzo base detratto il 25%, è stabilito in € **45.750,00** (euro quarantacinquemilasettecentocinquanta/00)

Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00

LOTTO n.7 Prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **euro 54.000,00**

Offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 pari al prezzo base detratto il 25%, è stabilito in € **40.500,00** (euro quarantamilacinquecento/00)

Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00

LOTTO n.8 Prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **euro 53.000,00**

Offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 pari al prezzo base detratto il 25%, è stabilito in € **39.750,00** (euro trentanovemilasettecentocinquanta/00)

Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00

LOTTO n.9 Prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **euro 15.000,00**
Offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 pari al prezzo base detratto il 25%, è stabilito in **€ 11.250,00** (euro undicimiladuecentocinquanta/00)

Rilancio minimo in caso di gara € 600,00

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 (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati). 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, sulla quale dovranno essere annotate le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione, né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta, a pena di inefficacia, entro le ore 13,00 del giorno 05/05/2025, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Lorenzo Lo Verso, in Palermo Piazza Europa 37.

Si comunica che lo studio del professionista riceve nei giorni di lunedì e mercoledì, con esclusione dei giorni festivi e prefestivi, dalle ore 16,00 alle ore 19,30, previo appuntamento telefonico.

Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 09,00 fino alle ore 13,00.

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

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

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- la descrizione, i dati catastali e il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il modo e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore a giorni 120;
- 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 "Tribunale di Palermo, Proc Es. Imm n. 1/2021 con indicazione del lotto per cui si formula offerta" pari ad almeno il 10% del prezzo offerto ovvero contabile di bonifico sul conto corrente della procedura attestante il versamento con causale "versamento cauzione".

- 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: Edicom Servizi srl

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, a pena di inefficacia, entro le ore 13,00 del giorno 05/05/2025, 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

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

offerta@pv.dgsia@giustiziacert.it e s'intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

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

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

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12 n. 2 del D.M. 32/15 se l'offerente risiede fuori dallo Stato Italiano ed è, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese;
- l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. Il bonifico deve indicare la causale "versamento cauzione indicando il lotto per cui si offre". 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 "Tribunale di Palermo Proc. Es. Imm. N.1/2021 indicando il lotto per cui si offre - cauzione", intrattenuto presso Unicredit Spa e recante codice iban IT 61 J 02008 04674 000106421886;

- 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 call center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,30 alle ore 17,00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

tel. 091/7308290 fax 091/6261372;

tel. 041/5369911 fax 041/5361923

e-mail: 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 06 maggio 2025, (sei maggio duemilaventicinque) alle ore 11,00 in Palermo, presso la sala aste SAT 2.0 - Sala Aste Telematiche del Gruppo Edicom sito in Palermo, Via Generale Arimondi n. 2Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore www.garavirtuale.it

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

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

posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

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

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

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

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore precedente 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 precedente 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.

SSSS

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, data deposito offerta. 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 a:

per il Lotto 1 € 2.000,00:

per il lotto 2 € 700,00;

per il lotto 3 € 500,00;

per il lotto 5 € 1.000,00;

per il lotto 6 € 1.000,00:

per il lotto 7 € 1.000,00;

per il lotto 8 € 1.000,00;

per il lotto 9 € 600,00.

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 due 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).

SSSSS

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 non soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato. A tal fine, trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui 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 "Tribunale di Palermo Proc. Es. Imm. N.1/2021 indicando il lotto aggiudicato", intrattenuto presso Unicredit Spa e recante codice **iban IT 61 J 02008 04674 000106421886**; con la causale "Tribunale di Palermo Proc. Esec. Imm. 1/2021 RG.Es. saldo prezzo indicando il lotto aggiudicato", ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palermo Proc. Esec. Imm. n.1/2021 RG.Es. saldo prezzo indicando il 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 a "Tribunale di Palermo Proc. Es. Imm. N.1/2021 indicando il lotto aggiudicato", intrattenuto presso Unicredit Spa e recante codice **iban IT 61 J 02008 04674 000106421886**, con la causale "Tribunale di Palermo Proc. Esec. Imm. 1/2021 RG.Es. spese indicando il lotto aggiudicato", ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palermo Proc. Esec. Imm. n.1/2021 RG.Es. spese indicando il 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. Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

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

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

9) Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto Arch. Carlo Bellavista.

Lotto 1: Attestato di prestazione energetica: Immobile presente nel Catasto energetico Fabbricati ma non disponibile alla consultazione alcun attestato (All. 14). Il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è stimato in € 200,00

Dagli accertamenti esperiti la costruzione del maggiore fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato è da ritenersi antecedente l'entrata in vigore della legge n. 1150/1942. Pur non potendosi datare con esattezza la data di effettiva prima edificazione, infatti, detto maggiore fabbricato risulta già rappresentato come esistente nella carta tecnica "Omira" del 1932 (All. 10) e, pertanto, deve ritenersi che la sua costruzione sia antecedente tale anno. Il SACE del Comune di Palermo ha attestato "*(... che in base ai dati forniti non è stata reperita negli archivi informatici di questo Ufficio, alcuna pratica edile relativa all'immobile in oggetto ed ai nominativi riferiti. (...). L'ufficio condono del Comune ha invece reso disponibile all'accesso istanza di concessione in sanatoria ex L. 47/85 in data 29/06/1987, prot. n. 9750 per "Opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso", presenta dalla precedente proprietaria. In dichiarazione sostitutiva di atto notorio la richiedente dichiarava che "le opere realizzate per il cambio di destinazione d'uso degli immobili siti in Palermo via Buonriposo 121-123, da abitazione a magazzino per lavorazione artigianale (panificio), sono state eseguite nell'anno 1960. (...)*". Detta pratica di sanatoria non risulta essere stata mai definita nonostante allegata ricevuta di pagamento dell'oblazione prevista; il relativo fascicolo non contiene, altresì, alcun documento integrativo successivo alla data di protocollazione. Da quanto sopra si deduce che l'immobile pignorato avrebbe subito imprecisate modifiche rispetto allo stato legittimo originario (abitazione) e che tali modifiche non risulterebbero, ancora a oggi, essere state legittimate dal rilascio di alcun nuovo titolo edilizio. Non è stata reperita alcuna certificazione di abitabilità o agibilità. Per la regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'immobile può integrarsi la pratica di sanatoria sopra citata mai definita e integrata oppure, come il sottoscritto ritiene più opportuno, fare ricorso a nuova procedura di richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria (PDCS), così come anche previsto dall'art. 26 della L.R. n° 16 del 10/08/2016: "Sono ammessi cambi di destinazione d'uso per tutte le costruzioni realizzate

antecedentemente al 1976 compresi gli immobili già destinati a civile abitazione, ad attività turistico-ricettiva ovvero commerciale, a condizione che ciò non determini alterazioni ai volumi già realizzati con titolo abilitativo ed assentiti.”. I costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica sono sinteticamente stimati dal sottoscritto in importo non inferiore a Euro 7.000,00 (competenze professionali tecnico incaricato, costi di costruzione, sanzioni, oblazioni, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, diritti di segreteria, SCA finale, etc.). I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica sono detratti dal valore di stima.

Il lotto è libero e nella disponibilità del custode Giudiziario.

Lotto 2 Attestato di prestazione energetica: Immobile presente nel Catasto Energetico Fabbricati ma non disponibile alla consultazione alcun attestato. Il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è stimato in € 150,00. **L'attuale, reale, identificazione tramite numero civico stradale sulla via Buonriposo è 117**, mentre in visura catastale è erroneamente indicato come civ. 131. Il civ. 131 risulta infatti corrispondente ad altro immobile non attinente la procedura in oggetto. Si evidenzia quindi che grava l'onere dell'aggiornamento planimetrico presso gli uffici catastali tramite pratica DOCFA, e che i costi per tale regolarizzazione, stimati in € 600,00 circa, sono da portare in detrazione nella determinazione del valore di stima. L'immobile non è dotato di Licenza/concessione edilizia né di Certificato di abitabilità/agibilità stante la datazione di antica costruzione antecedente il 1939. Gli uffici tecnici del Comune di Palermo non hanno ancora riscontrato istanze di accesso agli atti amministrativi e di condono inoltrate dal perito il 28/10/2024 in ordine al bene pignorato. Dagli ulteriori accertamenti esperiti la costruzione del maggiore fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato è da ritenersi antecedente l'entrata in vigore della legge n. 1150/1942. Pur non potendosi datare con esattezza la data di effettiva prima edificazione, detto maggiore fabbricato risulta già rappresentato come esistente nella carta tecnica "Omira" del 1932 (All. 10) e, pertanto, deve ritenersi che la sua costruzione sia antecedente tale anno.

L'immobile è attualmente occupato senza titolo.

Lotto 3. Attestato di prestazione energetica: come da visura l'immobile non risulta presente nel Catasto Energetico Fabbricati e pertanto è privo di Attestato di Prestazione Energetica. Il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è stimato in € 150,00.

La planimetria catastale presentata il 29/04/1976 risulta interamente difforme, per rappresentazione grafica della geometria dell'immobile, dallo stato attuale dei luoghi. Pertanto, considerato che le due planimetrie non risultano sovrapponibili, al fine di rendere comunque evidenti le difformità l'esperto stimatore ha optato per il metodo della comparazione per affiancamento tra detta planimetria catastale e la planimetria dello stato dei luoghi redatta sulla scorta di rilievi metrici effettuati in sito: a) diversa geometria dei muri perimetrali; b) diversa posizione degli accessi rispetto ai muri perimetrali; c) il varco di accesso alla chiostrina sul retro immobile, oggi presente, in planimetria di progetto è sostituito da finestra; d) la planimetria di progetto autorizzata rappresenta la presenza di un piccolo servizio igienico con finestra di areazione, non esistenti nello stato dei luoghi. Allo stato attuale, l'ubicazione con il civ. 148 riportata in atti catastali non corrisponde più alla reale numerazione civica della via Buonriposo dove, infatti, il civ. 148 identifica altra unità immobiliare attigua non attinente alla procedura in oggetto. Il bene pignorato è attualmente privo di targhetta identificativa del numero civico. Alla luce di quanto sopra esposto grava l'onere dell'aggiornamento planimetrico presso gli uffici catastali tramite pratica DOCFA, e che i costi per tale regolarizzazione, stimati in € 600,00 circa, sono da portare in detrazione nella determinazione del valore di stima.

La costruzione del maggiore fabbricato è stata realizzata in forza di Licenza di costruzione n° 1768 del 25/11/1958. Il bene pignorato è stato dichiarato agibile con Certificato prot. n° 9409 del 23/08/1960. Le difformità di cui sopra sono da attribuirsi, considerato lo stato dei luoghi e in particolare l'assenza di tracce di opere pregresse sulle facce dei muri perimetrali, a tolleranze costruttive e varianti esecutive originarie, piuttosto che ad opere eseguite in epoca successiva al titolo edilizio originario. Ai fini della regolarizzazione edilizia per aggiornamento allo stato dei luoghi attuale può comunque presentarsi pratica di CILA tardiva, i cui costi sono stimati in € 3.000,00 comprensivi di spese tecniche e sanzione pecuniaria (€ 1.000,00).

L'immobile è attualmente occupato senza titolo.

Lotto 5 Dagli accertamenti esperiti la costruzione dell'intera palazzina in cui è sito l'immobile pignorato è da ritenersi antecedente l'entrata in vigore della legge n. 1150/1942. Pur non potendosi datare con esattezza la data di effettiva prima edificazione, infatti, detto maggiore fabbricato risulta già rappresentato come esistente nella carta tecnica "Omira" del 1932 (All. 9)

e, pertanto, deve ritenersi che la sua costruzione sia antecedente tale anno. Nella documentazione ultraventennale acquisita agli atti non è disponibile alcuna planimetria di primo impianto della U.I. utile a valutarne lo stato originario e le eventuali successive modifiche che comporterebbero il rilascio di nuovo titolo edilizio. Il bene pignorato oggi identificato al C.T. foglio 77, p.lla 714, sub 9, deriva dalla soppressione di preesistente particella contraddistinta al C.T. foglio 77, p.lla 714, sub 4. La planimetria catastale del bene pignorato è stata depositata il 23/03/2011. L'unica planimetria catastale in atti è quella presentata il 23/03/2011. Dalle variazioni catastali denunciate nel 2011 deve tuttavia ragionevolmente e cautelativamente dedursi che in variazione allo stato originario presunto siano state apportate opere di ristrutturazione dell'intero maggiore corpo edilizio di piano primo, con nuova distribuzione degli interni e presumibile realizzazione di strutture in c.c.a (cordoli perimetrali, etc.) per la costruzione in sopraelevazione di altra U.I. (sub 12). Alla luce di quanto sopra, tenuto conto del già esistente stato legittimo del fabbricato derivante dall'originaria edificazione ante L. n° 1150/1942, l'esperto stimatore ritiene che il nuovo stato urbanistico-edilizio dell'immobile possa essere regolarizzato facendo ricorso a pratica di SCIA tardiva (sanatoria per interventi già ultimati). Tale procedimento comporta il pagamento di una sanzione compresa tra € 5.164,00 e € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia delle entrate. I costi per spese tecniche (elaborati grafici, relazioni, perizie, certificazione antisismica, etc.) sulla procedura sono sinteticamente stimati in Euro 4.000,00.

Gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione ammontano presuntivamente a Euro 3.000,00. I costi complessivamente stimati per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene ammontano, pertanto, a Euro 10.000,00 circa, fatte salve le possibili variazioni sopra menzionate. L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati.

L'immobile è occupato

Lotto n.6 Dagli accertamenti esperiti la costruzione dell'intera palazzina in cui è sito l'immobile pignorato è da ritenersi antecedente l'entrata in vigore della legge n. 1150/1942. Pur non potendosi datare con esattezza la data di effettiva prima edificazione, infatti, detto maggiore fabbricato risulta già rappresentato come esistente nella carta tecnica "Omira" del 1932 e,

pertanto, deve ritenersi che la sua costruzione sia antecedente tale anno. Nella documentazione ultraventennale acquisita agli atti non è disponibile alcuna planimetria di primo impianto della U.I. utile a valutarne lo stato originario e le eventuali successive modifiche che comporterebbero il rilascio di nuovo titolo edilizio. Il bene pignorato oggi identificato al C.T. foglio 77, p.lla 714, sub 10, deriva dalla soppressione di preesistente particella contraddistinta al C.T. foglio 77, p.lla 714, sub 5. La planimetria catastale del bene pignorato è stata depositata il 23/03/2011. L'unica planimetria catastale in atti è quella presentata il 23/03/2011. Dalle variazioni catastali denunciate nel 2011 deve tuttavia ragionevolmente e cautelativamente dedursi che in variazione allo stato originario presunto siano state apportate opere di ristrutturazione dell'intero maggiore corpo edilizio di piano primo, con nuova distribuzione degli interni e presumibile realizzazione di strutture in c.c.a (cordoli perimetrali, etc.) per la costruzione in sopraelevazione di altra U.I. (sub 13). Alla luce di quanto sopra, tenuto conto del già esistente stato legittimo del fabbricato derivante dall'originaria edificazione ante L. n° 1150/1942, l'esperto stimatore ritiene che il nuovo stato urbanistico-edilizio dell'immobile possa essere regolarizzato facendo ricorso a pratica di SCIA tardiva (sanatoria per interventi già ultimati). Tale procedimento comporta il pagamento di una sanzione compresa tra € 5.164,00 e € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia delle entrate. I costi per spese tecniche (elaborati grafici, relazioni, perizie, certificazione antisismica, etc.) sulla procedura sono sinteticamente stimati in Euro 4.000,00.

Gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione ammontano presuntivamente a Euro 3.000,00. I costi complessivamente stimati per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene ammontano, pertanto, a Euro 10.000,00 circa, fatte salve le possibili variazioni sopra menzionate. L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati.

L'immobile è occupato

Lotto n.7 Dall'esame degli atti acquisiti si deduce che l'epoca di realizzazione della struttura al grezzo dell'immobile è compresa tra il novembre 1990 (atto di acquisto del fabbricato sottostante) e il dicembre 1993. L'immobile pignorato è intestato all'esecutato a seguito di edificazione in sopraelevazione sull'area libera sopra citata. Nell'anno 2000 la struttura risultava ancora allo stato

grezzo, in attesa di completamento delle finiture. L'immobile è stato realizzato in assenza di Licenza/concessione edilizia, né dispone di Certificato di abitabilità/agibilità. Presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo esiste istanza di concessione edilizia in sanatoria ex art. 39 della legge n. 724 del 1994, prot. 2835/S del 10/04/1995 depositata dall'esecutato. La procedura istruttoria è in attesa di integrazioni documentali tecnico amministrative necessarie alla sua definizione, come da nota prot. 1560 del 15/02/2001 emessa dalla Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo. I costi per il completamento e la definizione della procedura sono sinteticamente stimati dal sottoscritto in Euro 5.000,00 per spese tecniche di completamento integrazioni documentali. Le oblazioni già corrisposte ammontano a Euro 6.854,33 e risultano interamente pagate, salvo ratifica dell'ufficio tecnico comunale. Gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione ancora da corrispondersi ammontano presuntivamente a Euro 3.000,00, fatto salvo calcolo di verifica a completamento delle integrazioni documentali richieste dal Comune. I costi complessivamente stimati per il rilascio della concessione in sanatoria ammontano pertanto a Euro 8.000,00 circa. Lo stato attuale dei luoghi è sostanzialmente conforme ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza di sanatoria, salvo alcune piccole difformità (rappresentate nella planimetria di raffronto) derivanti da tolleranze esecutive e regolarizzabili in seno alla medesima procedura di sanatoria.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati.

L'immobile è occupato

Lotto n.8

Dall'esame degli atti acquisiti si deduce che l'epoca di realizzazione della struttura al grezzo dell'immobile è compresa tra il novembre 1990 (atto di acquisto del fabbricato sottostante) e il dicembre 1993. Nell'anno 2000 la struttura risultava ancora allo stato grezzo, in attesa di completamento delle finiture. L'immobile è stato realizzato in assenza di Licenza/concessione edilizia, né dispone di Certificato di abitabilità/agibilità. Presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo esiste istanza di concessione edilizia in sanatoria ex art. 39 della legge n. 724 del 1994, prot. 2868/S del 10/04/1995 depositata dall'esecutato. La procedura istruttoria è in attesa di integrazioni documentali tecnico amministrative necessarie alla sua definizione, come

da nota prot. 1560 del 15/02/2001 emessa dalla Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo. I costi per il completamento e la definizione della procedura sono sinteticamente stimati dall'esperto stimatore in Euro 5.000,00 per spese tecniche di completamento integrazioni documentali. Le oblazioni già corrisposte ammontano a Euro 6.854,33 e risultano interamente pagate, salvo ratifica dell'ufficio tecnico comunale. Gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione ancora da corrispondersi ammontano presuntivamente a Euro 3.000,00, fatto salvo calcolo di verifica a completamento delle integrazioni documentali richieste dal Comune. I costi complessivamente stimati per il rilascio della concessione in sanatoria ammontano pertanto a Euro 8.000,00 circa. Lo stato attuale dei luoghi è sostanzialmente conforme ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza di sanatoria, salvo alcune piccole difformità (rappresentate nella planimetria di raffronto riportata) derivanti da tolleranze esecutive e regolarizzabili in seno alla medesima procedura di sanatoria.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati.

L'immobile è occupato

Lotto n.9 La costruzione del maggiore corpo di fabbrica accessorio in cui è ubicato il bene pignorato è stata realizzata in forza di Concessione Edilizia n° 529 del 18/06/1980 e successiva Concessione Edilizia per variante (che tuttavia non ha interessato il bene pignorato) n° 37 del 29/01/1983. Sulle opere realizzate in forza dei sopra citati titoli è stato successivamente emesso Certificato di Abitabilità prot. n° 6204 del 01/06/1983 in cui, tuttavia, il bene oggi pignorato non costituiva U.I. autonoma in quanto ancora parte integrante dell'intero corpo accessorio denominato con la lettera "B", quest'ultimo appunto dichiarato agibile come unico e intero corpo di fabbrica. Successivamente alla realizzazione della costruzione di cui al titolo concessorio citato, il corpo di fabbrica denominato con la lettera "B" è stato diviso e frazionato in più U.I. a destinazione box- autorimesse. Né l'ufficio amministrativo né l'ufficio condono e sanatorie della Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo, a fronte di ns. richiesta di accesso e informazioni, hanno rintracciato atti relativi a dette opere di divisione e frazionamento e, pertanto, il profilo edilizio del bene pignorato non può oggi considerarsi più regolare

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico per uso civile privo di certificazione di conformità alle vigenti normative; presente un punto di fornitura acqua con piletta, dotato di contatore consumi. riscaldamento, condizionamento, citofonico, telefonico. I costi per l'adeguamento dell'impianto elettrico alle normative vigenti sono stimati in €=200,00= circa.

L'immobile non risulta presente nel Catasto Energetico Fabbricati e pertanto è privo di Attestato di Prestazione Energetica. Il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è stimato in € 150,00. La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato attuale, fatto salvo quanto appresso elencato:

- planimetria catastale non rappresenta la presenza di finestra presente su parete lato est;
- planimetria catastale non rappresenta l'esistenza del soppalco;

Alla luce di quanto sopra esposto grava l'onere dell'aggiornamento planimetrico presso gli uffici catastali tramite pratica DOCFA, e che i costi per tale regolarizzazione, stimati in € 600,00 circa, sono da portare in detrazione nella determinazione del valore di stima.

Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate facendo ricorso a pratica di CILA tardiva da depositarsi presso gli uffici competenti; la sanzione per ritardata comunicazione è pari a Euro 1.000,00; le spese tecniche per prestazioni professionali sono stimate in Euro 1.400,00; i diritti di istruttoria e segreteria in Euro 200,00; la U.I. dovrà poi dotarsi di nuova agibilità tramite presentazione di SCA, le cui spese tecniche e i costi dei diritti sono stimati in Euro 1.000,00. I costi per regolarizzazione edilizio-urbanistica sono quindi stimati in complessivi Euro 3.600,00 circa, e saranno detratti dal valore di stima.

L'immobile è libero.

§ § § §

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet Astegiudiziarie.it. e sui portali collegati al servizio aste.click del gruppo Edicom e pubblicizzato a mezzo servizio di messaggistica della società Eurema Centro Media..

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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma V, del T.U. 06.06.2001, n°380 e di cui all'art. 40, comma VI, della legge 28.02.1985, n°47.

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

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Lorenzo Lo Verso, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (tel./fax 091-516903 - cell. 331.7114606 email lorenzo.loverso@libero.it).

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

(<http://venditepubbliche.giustizia.it>), attraverso la funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE” presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato e dovranno pervenire al professionista delegato entro il termine massimo di quindici giorni antecedenti la data della vendita.

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;
- 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.

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 del gruppo Edicom e pubblicizzato a mezzo servizio di messaggistica della società Eurema Centro Media.

15) In ottemperanza a quanto disposto in seno all'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita viene comunicato ai creditori e notificato ai debitori esecutati, nonché, ove sussistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile.

Palermo, 20 gennaio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Lorenzo Lo Verso