

TRIBUNALE DI PALERMO - SEZIONE II CIVILE

VG N. 2247/2023

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Miria, professionista delegato per le operazioni di vendita,

- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- letta l'ordinanza di delega ex art. 591 *bis* del Sig. Giudice che ha nominato il sottoscritto professionista delegato;
- visto il provvedimento del GI che ha dichiarato la decadenza dell'aggiudicatario e disposto la prosecuzione delle operazioni delegate alle stesse condizioni e allo stesso prezzo e condizioni della precedente vendita;

AVVISA

che il giorno **16 dicembre 2026 alle ore 10.30** presso lo studio del Professionista Delegato, sito in Palermo, Via Siracusa n. 10, procederà alla vendita senza incanto - nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trova – il seguente bene immobile:

LOTTO UNICO: appartamento sito in Palermo, via Pietro Marcellino Corradini n. 3 posto al secondo piano scala I dell'edificio E, composto da un ampio soggiorno (con annesso balcone prospiciente la Via C. Borromeo), una zona cucina-pranzo (con annesso balcone-veranda), un corridoio (che funge da disimpegno tra la zona giorno e la zona notte), due camere da letto, un servizio igienico (W.C.D.) ed un ripostiglio, con annesso posto auto identificato al n. 42 posto al piano semicantinato dell'edificio E, rispettivamente identificati al Catasto al NCEU del Comune di Palermo, al foglio 25, p.lla 3692 sub 47 e 97

PREZZO BASE D'ASTA € 104.000,00 – OFFERTA MINIMA € 78.000,00

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 5.000,00**

Stato di occupazione: LIBERO

Per le richieste di visita inviare mail al seguente indirizzo di posta elettronica: mario.calamia@neomedia.it

*** * * ***

Con riferimento alla regolarità urbanistica degli immobili, si fa pieno riferimento alla perizia e all'integrazione del CTU, Ing. Salvatore Vivirito, il cui contenuto devono intendersi integralmente riportate e trascritte nel presente avviso di vendita, precisando comunque quanto segue (si riporta di seguito testualmente la relativa parte dell'integrazione alla CTU che si pubblica unitamente al presente avviso): ***“il compendio oggetto di valutazione, costituito da un appartamento di civile abitazione posto a secondo piano (part.lla 3692/47) e da un posto a auto a piano semicantinato (part.lla 3692/97), come detto facenti parte entrambi dell'edificio denominato “E”, allo stato attuale, NON risultano regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio in quanto “subiscono” (si consenta il termine) le irregolarità dell'intero edificio denominato “D-E”, facente parte come detto del più ampio complesso immobiliare Itaca. Al riguardo giova precisare ulteriormente che nel mese di maggio 2024 l'Amministratore Pro Tempore dell'edificio denominato “D-***

E" (facente parte del complesso immobiliare denominato "Itaca"), ha dato incarico ad un tecnico di parte, di verificare la legittimità edilizia del complesso immobiliare de quo, individuando contestualmente l'iter amministrativo per la regolarizzazione dello stesso, con la quantificazione dei relativi costi. Nello specifico, sulla scorta degli accertamenti espletati, alla luce di tutte le evidenti criticità che, come detto, caratterizzano l'iter della pratica edilizia dell'intero complesso immobiliare de quo a far data dal 29/12/1995 (inizio lavori), risulta evidente come lo stesso non gode di una legittimità urbanistica (conformemente a quanto già precedentemente riscontrato). Cionondimeno, a fronte di tutta una serie di indagini espletate dal tecnico incaricato dal condominio, con interessamento di tutte le u.i. che compongono gli edifici oggetto di accertamento, lo stesso conclude il proprio operato individuando il percorso da intraprendere (iter amministrativo), quantificando i costi da sostenere al fine di procedere alla regolarizzazione dell'edificio D-E nella somma complessiva di circa € 2.000.000,00 (ndr importo questo onnicomprensivo, stimato dal tecnico incaricato dal condomino, da suddividere tra tutti i proprietari degli immobili interessati). Va da se che il percorso amministrativo da intraprendere per una regolarizzazione sotto il profilo urbanistico ed edilizio del complesso immobiliare in oggetto risulta tutt'altro che semplice, in quanto necessita interfacciarsi con tutti gli uffici preposti (U.T.C., Soprintendenza BB.CC.AA. ecc...), con un conseguenziale costo oneroso da sostenere da parte dei proprietari di tutte le u.i. coinvolte e per quanto qui di interesse anche dell'appartamento oggetto di stima. Pertanto, sulla scorta degli accertamenti espletati, tenuto conto delle ulteriori informazioni acquisite in seguito alle recenti attività svolte dal condominio, a fronte di una fattibilità dell'istruttoria della pratica amministrativa (come detto tutt'altro che semplice) finalizzata alla regolarizzazione edilizia - urbanistica del complesso immobiliare de quo, a parere dello scrivente, prudenzialmente, risulta opportuno procedere ad una revisione del prezzo di stima già indicato nell'elaborato peritale redatto, come dettagliatamente riportato nel riepilogo di cui appresso. In seguito a quanto sopra ampiamente esposto, richiamando il contenuto dell'elaborato peritale redatto (in atti), lo scrivente C.T.U. precisa che il valore di stima aggiornato del compendio immobiliare oggetto della presente risulta pari complessivamente a € 130.000,00. Detto importo tiene conto di tutte le considerazioni inerenti le difformità riscontrate ed accertate sia per quanto riguarda l'u.i. in oggetto (chiusura del balcone / veranda), che in generale per l'intero edificio "D-E" (di cui il compendio immobiliare de quo fa parte). Al riguardo corre l'obbligo precisare ulteriormente che l'importo aggiornato sopra calcolato in detrazione dal valore di stima, tiene altresì conto di tutte le oggettive difficoltà-complessità dettate dalla necessità di definire l'iter amministrativo (tutt'altro che semplice) di una pratica di fatto mai completata che interessa, come detto, l'intero complesso immobiliare di cui fa parte l'u.i. oggetto di stima, coinvolgendo quindi tutti i relativi proprietari, di fatto estranei alla presente procedura. Per quanto sopra, a fronte di tutte le oggettive difficoltà descritte, lo scrivente (prudenzialmente) non può escludere che l'importo sopra calcolato a corpo ed in percentuale rispetto al valore dell'immobile potrebbe subire eventuali ulteriori variazioni (seppur minime, sia in rialzo che in ribasso), di fatto oggi non

quantificabili analiticamente, in quanto subordinate ad una quantificazione da parte degli uffici preposti al rilascio dei titoli autorizzativi, che potrà essere effettuata solo e soltanto in seguito all'effettivo deposito - presentazione della pratica di regolarizzazione che, come detto, dovrà interessare-coinvolgere tutti i proprietari delle singole u.i. dell'intero edificio oggetto di regolarizzazione. Quanto sopra precisato risulta ancor di più doveroso anche in virtù delle recenti modifiche normative in materia in quanto, con la Legge Regionale 27/2024, pubblicata sulla GURS n. 51 del 20/11/2024 e dallo stesso giorno in vigore, la Regione Sicilia ha adeguato le proprie norme in materia di urbanistica ed edilizia al Decreto "Salva Casa", rendendo così operative sul territorio siciliano le norme nazionali non immediatamente applicabili per recepimento dinamico. In conclusione, a parere dello scrivente C.T.U. sarebbe quantomeno auspicabile (prudenzialmente) che l'aggiudicatario, coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia, provveda preventivamente ad effettuare ulteriori accertamenti presso l'U.T.C. di Palermo, al fine di acquisire un parere preliminare di fattibilità in merito alla prospettata definizione dell'iter procedurale - burocratico propedeutico per la regolarizzazione del compendio de quo (in relazione anche all'intero edificio di cui lo stesso fa parte), il tutto al solo scopo di perseguire una congrua acquisizione del bene esente da vizi".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 40 L.47/85 e 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.

Le operazioni di vendita e tutte le attività connesse saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio sito in Palermo, Via Siracusa n. 10.

Chiunque, tranne il debitore, è ammesso a presentare un'offerta per l'acquisto dei beni pignorati, personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Le offerte, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere presentate in carta legale e depositate in busta chiusa, e devono contenere:

1. se l'offerente è una persona fisica, cognome, nome, luogo e data di nascita, allegando copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale, autodichiarazione in ordine allo stato civile ed al regime patrimoniale se coniugato; dati del coniuge e documenti di identità dello stesso se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
2. se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà, previa autorizzazione di legge;
3. se l'offerente è una società o altro ente, generalità del legale rappresentante, copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale dello stesso, idoneo certificato attestante l'attuale vigenza della persona giuridica ed i relativi poteri di rappresentanza;
4. dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con avvertimento che in mancanza ogni comunicazione sarà effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo;

5. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, nonché indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo stabilito nell'ordinanza, fermo restando quanto disposto dal terzo comma dell'art. 572 c.p.c.;
6. l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di delega, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizione della vendita e lo stato di fatto e di diritto dell'immobile staggito desumibili dal fascicolo processuale nonché del presente avviso di vendita;
7. il tempo ed il modo del pagamento del residuo del prezzo d'acquisto, dedotta la cauzione, e delle spese, che comunque non potrà essere superiore a 120 giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione;
8. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, giusta art. 571, comma 1 c.p.c.

Le offerte di acquisto dovranno essere accompagnate da una cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a *Proc. esec. rif. vg 2247/2023 Trib PA lotto unico* da inserire – unitamente all'offerta – all'interno della busta.

La busta chiusa contenente l'offerta dovrà essere presentata dall'offerente o da altra diversa persona, previa identificazione con esibizione di valido documento di identità, presso lo studio del Professionista Delegato, sito in Palermo, Via Siracusa n. 10, **entro le ore 12.00 del giorno 15.12.2026** previo appuntamento telefonico a pena di inefficacia. Sulla busta dovranno essere indicate le generalità di chi provvede al deposito, il nome del Professionista Delegato e la data della vendita. Non sono ammesse altre indicazioni.

Il mancato rispetto del termine di presentazione e/o il mancato versamento della cauzione nella forma stabilita, determineranno l'inefficacia dell'offerta.

Il Professionista Delegato provvederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte il giorno ..presso il proprio studio.

Il presente atto viene notificato a tutte le parti, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.;

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c., pertanto si precisa che:

- a) qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato per ciascun singolo lotto si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- b) qualora siano presentate più offerte il delegato inviterà gli offerenti ad una gara fra di loro ai sensi dell'art. 573 c.p.c., col prezzo base pari alla maggiore offerta e con rilanci minimi in aumento nella misura di **euro 5.000,00**; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente e, in caso di offerte di pari importo, prevarrà l'offerta depositata per prima.

In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate per la partecipazione saranno immediatamente restituite agli offerenti non aggiudicatari.

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. Qualora siano presentate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato procederà all'assegnazione:

- a) in caso di mancanza di offerte;

b) quando il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita;
b) quando, in caso di mancata adesione degli offerenti alla gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

In caso di aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà inoltre provvedere, entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione, al versamento del residuo dovuto a titolo di saldo prezzo, dedotta la cauzione, nonché delle spese, nella misura presuntivamente determinata nel 20% del prezzo di aggiudicazione.

In caso di mancato versamento nel termine stabilito, da considerarsi perentorio, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione o dall'assegnazione, con la perdita della cauzione a titolo di multa ai sensi dell'articolo 587 del Codice di procedura civile.

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alle vendite presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto dei beni staggiati, desumibili dal fascicolo processuale. E' a carico dell'acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.

Per l'esauritiva descrizione dei beni, e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli stessi, si fa pieno riferimento alla perizia del ing. Salvatore Vivirito, il cui contenuto deve intendersi integralmente riportato e trascritto nel presente avviso di vendita. Tale relazione è consultabile sul sito www.astegiudiziarie.it, nonché sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore –, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale e cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Per maggiori informazioni, rivolgersi all'indirizzo e-mail: mcastegiudiziarie@gmail.com o al seguente recapito telefonico: 351.6923586.

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. e indicate nell'ordinanza di delega.

Palermo, 30 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppe Miria

