

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli**  
Nelle riunite procedure R.G.Es. 451/2021 + 65/2023 – R.D. n. 30/2024

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**2° ESPERIMENTO DI VENDITA**

Procedure di espropriazione immobiliari riunite R.G.Es. nn. **451/2021 + 65/2023** – Del. **30/2024**, delegate per le operazioni di vendita all'Avv. *Alessandro D'Avenia*, con studio in Palermo Via Ruggero Settimo n. 55, presso i locali dello "STUDIO ASSOCIATO D'A.GA.PE.", promossa da [REDACTED]

**CONTRO**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Il sottoscritto *Avv. Alessandro D'Avenia*, professionista delegato alla vendita nominato con ordinanza del Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dr. Fabrizio Minutoli, del 31 gennaio 2024, che ha nominato, altresì, quale gestore della vendita telematica la società **Edicom**;

- visti gli atti e i documenti del fascicolo; visti gli artt. 591**bis** c.p.c. e 570 e ss. c.p.c.;
- visto il provvedimento reso dal G.Es. in data 11.04.2024;
- visto il verbale di diserzione vendita del 17.09.2024;
- ritenuto che la vendita è soggetta alla **normativa sul credito fondiario e che è stata formulata nei termini istanza ex art. 41 T.U.B.**

**AVVISA**

che il giorno **21 febbraio 2025 alle ore 10.00** presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2/q, nonché in via telematica tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), delibererà sulle offerte e avrà luogo la **vendita senza incanto sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32 **tramite il gestore**

EDICOM FINANCE, nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trovano, dei seguenti immobili suddivisi in numero **9 Lotti** e precisamente:

### **LOTTO 1**

(Bene n.1 nell'atto di pignoramento)

- **piena e intera proprietà** di un **locale di deposito** sito in **Giardinello, via Vittorio Emanuele civ. n. 60, piano rialzato** (catastalmente piano terra), con diritto al BCNC costituito dalla corte antistante la medesima via, **composto** di unico vano non rifinito e balcone sulla via Giuseppe Mazzini, senza impianti, facente parte dell'edificio realizzato in Giardinello tra due strade caratterizzate da una considerevole differenza di quota (via Vittorio Emanuele e via Giuseppe Mazzini). Trattasi di locale al rustico senza opere di finitura e privo di impianti, in stato di conservazione mediocre.

**Superficie Commerciale:** mq. 37,00.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giardinello al **Fg.2, part.2123, subalterno 3** z.c. unica, **cat. C/2**, classe 10, consistenza 30 mq., superficie catastale totale 41 mq., rendita € 41.83 - Via Vittorio Emanuele n. 60 Piano T.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** **Libero**, non ancora rifinito, al rustico.

\*\*\*\*\*

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

**Il prezzo base**, ridotto del 25% rispetto a quello di stima e di cui al precedente avviso di vendita, viene stabilito in **€.1.800,00**; si evidenzia che per la determinazione del prezzo di vendita l'esperto stimatore ha precisato che, date le caratteristiche del bene e il carente stato di manutenzione, la sua regolarizzazione comporterebbe costi che supererebbero il suo valore di mercato e, di conseguenza, per il bene in oggetto non ha decurtato i costi di regolarizzazione, ma ha proceduto a un abbattimento del valore di mercato pari al 50%, considerando il valore d'uso derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€.1.350,00** (prezzo base ribassato di 1/4).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€.100,00**.

\*\*\*\*\*

**Con riferimento alla vigente normativa urbanistica**, in aggiunta a quanto più oltre indicato nel paragrafo "Notizie urbanistiche comuni a tutti i lotti", per il presente **Lotto 1**, si rende noto che, per gli abusi meglio evidenziati nell'elaborato peritale al quale espressamente si rinvia, non sarà possibile attivare le procedure di cui all'art. 14 della L.R. n° 16/2016 (accertamento di conformità) in quanto la variazione eseguita non

rispetta l'indice di fabbricabilità pari a 5,50 mc/mq previsto dall'allora vigente Piano Particolareggiato di cui al P.U.C. (poi decaduto), né l'attuale PRG, di cui alla presa d'atto del Consiglio Comunale n. 40 del 5.12.2022 (adottato con Deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale n. 9 del 31 maggio 2017, unitamente alle deduzioni sulle osservazioni/opposizioni di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 27 febbraio 2018, fatte salve le prescrizioni di cui al parere motivato VAS e quelle dei piani sovraordinati e dei pareri degli Enti territorialmente competenti, divenuto efficace ed esecutivo per effetto dell'art. 54, comma 3 della L.R.13 agosto 2020, n. 19 e s.m.i.) in quanto il lotto ove insiste l'edificio ricade in zona omogenea A (centro storico), comprendente le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani o complessi architettonici che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Le zone A sono soggette a interventi di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, secondo quanto definito dai relativi articoli delle N.T.A.

Per sanare l'abuso, occorre valutare se è possibile o meno per l'aggiudicatario la riapertura dei termini per il condono cosiddetto straordinario, secondo le indicazioni meglio precisate nella relazione di stima del Lotto Uno (pagg.19-20), alla quale si rinvia per i dettagli.

Occorre un doppio controllo relativo alla data dell'insorgenza delle ragioni del credito e alla data dell'abuso, così da poter stabilire se siano riaperti i termini del condono edilizio ed a quale condono aderire. Quanto alla data dell'insorgenza delle ragioni del credito, occorre fare riferimento al titolo da cui scaturisce il credito e non alla trascrizione del pignoramento, che rimane del tutto irrilevante.

Non vi sono difformità tra la planimetria del rilievo eseguito e quella catastale, mentre rispetto a quella di progetto si rileva che la destinazione autorizzata era quella di superficie verandata a servizio di tutte le UU.II. e non locale di deposito.

Nel caso in esame si ha:

- data dell'insorgenza delle ragioni del credito 27.9.2004 (stipula del contratto di mutuo)
- data dell'abuso: antecedente al 16.02.1995 in quanto l'accatastamento dell'immobile risale al 16.02.1995

Di conseguenza, sarà possibile per l'aggiudicatario, entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento, riaprire i termini del condono edilizio di cui alla legge n° 326/2003, recepita nella Regione Sicilia con legge n° 15/2004, entrata in vigore

l'11.11.2004 (data che è successiva a quella dell'insorgenza del credito), la quale consente di sanare gli abusi edilizi commessi tra il 31.12.1993 e il 31.3.2003, tra i quali rientra quello che riguarda il lotto in questione.

L'esperto ha effettuato il calcolo delle oblazioni e degli oneri concessori, **per un totale di €.8.077,93**, alle quali occorrerà aggiungere le spese tecniche e quelle di regolarizzazione che riguardano il fabbricato nel suo complesso, *pro quota*, indicate nel paragrafo relativo alle notizie urbanistiche comuni a tutti i lotti, che saranno a totale carico dell'aggiudicatario/assegnatario, essendosi di essi tenuto conto nel calcolo del valore di stima del bene.

In proposito si segnala che l'esperto ha precisato che, considerate le caratteristiche del bene e il carente stato di manutenzione, la sua regolarizzazione comporterebbe costi che supererebbero il suo valore di mercato e, di conseguenza, per il bene in oggetto non ha decurtato i costi di regolarizzazione, ma ha proceduto a un abbattimento del valore di mercato pari al 50%, considerando il valore d'uso derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento, senza alcuna regolarizzazione stabilendo un Prezzo di vendita di €. 2.400,00.

*Per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali, l'aggiudicatario/assegnatario potrà, ove possibile e ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e 40 L.n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni e/o degli strumenti meglio precisati nella perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia; il tutto con oneri e spese a esclusivo carico dell'aggiudicatario/assegnatario, essendosi di essi tenuto conto nel calcolo del valore di stima del bene, così come dettagliati nei paragrafi in relazione.*

**L'immobile non necessita di attestato di prestazione energetica essendo in categoria C/2.**

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU in atti, a firma dell'Arch. **Giuseppe Venutelli**, alla quale espressamente si rinvia e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta; la stessa è consultabile anche sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e sui portali collegati al [servizio Aste.click](http://servizio.Aste.click) del gruppo Edicom.

## **LOTTO 2**

(Bene n.2 nell'atto di pignoramento)

- **piena e intera proprietà** di un locale adibito a uffici sito in **Giardinello, Via Vittorio Emanuele civ. n. 60/A, piano rialzato** (catastalmente piano terra), con diritto al BCNC costituito dalla corte antistante l'ingresso, **composto** da un ampio locale, due vani e un locale ripostiglio, adiacenti all'ingresso su corte comune; un ampio locale, disimpegno,



due ripostigli, locale tecnico, anti-wc e wc., adiacenti alla via Giuseppe Mazzini, facente parte dell'edificio realizzato in Giardinello tra due strade caratterizzate da una considerevole differenza di quota (via Vittorio Emanuele e via Giuseppe Mazzini).

**Superficie Commerciale:** mq. 242,85.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giardinello al **Fg.2, part.2123, subalterno 4**, z.c. unica, **cat. A/10**, classe 10, consistenza 9.5 vani superficie catastale totale 239 mq., totale escluso aree scoperte 239 mq., rendita € 1.275.75 - VIA VITTORIO EMANUELE n. 60A Piano T.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** LIBERO.

\* \* \* \* \*

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

**Il prezzo base**, ridotto del 25% rispetto a quello di stima e di cui al precedente avviso di vendita, viene stabilito in **€.66.450,00**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€.49.837,50** (prezzo base ribassato di 1/4).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€.2.000,00**.

\* \* \* \* \*

**Con riferimento alla vigente normativa urbanistica**, in aggiunta a quanto più oltre indicato nel paragrafo “**Notizie urbanistiche comuni a tutti i lotti**”, per il presente **Lotto 2** si rende noto che, per quanto risulta dalla CTU in atti, alla quale per maggiori dettagli espressamente si rinvia, l'esperto stimatore evidenzia che il progetto di variante prevedeva una destinazione di tipo commerciale, mentre risulta essere stato destinato ad attività direzionale, mediante l'esecuzione di opere che ne hanno variato leggermente anche la distribuzione interna. La planimetria di progetto indicava che il locale commerciale doveva essere composto di un unico grande vano, oltre disimpegno, anti-wc, w.c. e un vano adibito ad ufficio.

L'immobile di cui al presente lotto non risulta conforme al progetto approvato e allegato alla concessione edilizia in variante, in quanto è stata variata la destinazione d'uso da commerciale a direzionale senza richiedere ulteriore concessione edilizia in variante (oggi permesso di costruire), trattandosi di mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico.

**Per la sua regolarizzazione**, si potrà ricorrere all'accertamento di conformità ex art. 14 della L.R. n° 16/2016 che ha recepito l'art.36 del d.P.R. n°380/2001, trattandosi di un intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione dello stesso e sia al momento di presentazione della domanda.

Si tratta di una norma a regime finalizzata a sanare abusi relativi a interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso.

L'art.14 L.R. n°16/2016, riprendendo l'art.36 ha stabilito che: "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".

**Nel caso in esame**, la norma consente di procedere spontaneamente alla denuncia dell'abuso, pur in assenza di un provvedimento emesso dalla pubblica amministrazione, versando a titolo di sanzione pecuniaria solo una somma pari al minimo previsto al comma 4, che è pari a 516, per quanto concerne il costo di costruzione, anche perché alla data di accatastamento (16.2.1995) l'immobile risultava già adibito a filiale di una Banca (cat. catastale A/10) e, di conseguenza, appare logico supporre che sia stato destinato a tale utilizzo sin dalla sua realizzazione.

L'esperto ha calcolato gli oneri di urbanizzazione, sulla base di quelli oggi vigenti nel Comune di Giardinello, per un totale di € 6.554,40.

Ottenuto il PDCS (Permesso di Costruire in Sanatoria), si potrà inoltrare la S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) allegando l'attestato di prestazione energetica (APE) e le DI.CO. degli impianti (elettrico e illuminazione, idrico-sanitario e fognario, climatizzazione, videosorveglianza e allarme), facendo eseguire le necessarie verifiche e una manutenzione straordinaria a ditta abilitata ai sensi del DM 37/2008 o, in alternativa, dopo le verifiche, rilascio delle DI.RI. (dichiarazione di rispondenza) da parte di tecnico abilitato, essendo impianti preesistenti all'entrata in vigore del decreto sopra citato (27.3.2008)

**L'importo totale portato in detrazione dal valore di stima** è, quindi risultato pari a **€.16.025,58** (€.11.707,92 alle quali sono state aggiunte le spese tecniche e quelle di regolarizzazione che riguardano il fabbricato nel suo complesso, *pro quota*, indicate nel paragrafo relativo alle notizie urbanistiche comuni a tutti i lotti, risultate pari per il presente lotto a €.4.317,66), che sarà a totale carico dell'aggiudicatario/assegnatario, essendo stato detratto dal valore di stima del bene.

*Per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali, l'aggiudicatario/assegnatario potrà, ove possibile e ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e 40 L.n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni e/o degli strumenti meglio precisati nella perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia; il tutto con oneri e spese a esclusivo carico*

dell'aggiudicatario/assegnatario, essendosi tenuto conto degli stessi ai fini del calcolo del valore di stima, così come dettagliato nei paragrafi in relazione.

**L'immobile NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), dichiarazioni di conformità degli impianti; libretto dell'impianto di climatizzazione,** i relativi oneri, ove previsti saranno a totale carico dell'acquirente, essendosi dei relativi costi tenuto conto nel calcolo del valore di stima.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU in atti, a firma dell'Arch. **Giuseppe Venutelli**, alla quale espressamente si rinvia e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta; la stessa è consultabile anche sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e sui portali collegati al [servizio Aste.click](#) del gruppo Edicom.

### **LOTTO 3**

(Bene n.3 nell'atto di pignoramento)

- **piena e intera proprietà** di un appartamento sito in **Giardinello**, via Vittorio Emanuele civ. n.62, **piano primo interno 1 a dx** salendo le scale, con diritto ai beni comuni non censibili costituiti dalla corte antistante l'ingresso, dall'androne, dalla scala, dallo scivolo, dal locale autoclave e dalle rampe e con diritto al bene comune censibile costituito dall'autorimessa collettiva, facente parte dell'edificio realizzato in Giardinello tra due strade caratterizzate da una considerevole differenza di quota (via Vittorio Emanuele e via Giuseppe Mazzini).

**L'appartamento non è ancora rifinito ed è al rustico** e comprende le pareti divisorie interne dei futuri ambienti pari a 8 vani complessivi compresi accessori e quattro balconi. Sono ultimate solamente le opere relative ai balconi sulle due vie pubbliche e il montaggio parziale degli infissi esterni (mancano i vetri) e della porta di ingresso all'immobile. Le partizioni interne sono già realizzate al rustico secondo quanto rappresentato nella planimetria catastale, eccetto quelle che delimiteranno il wc-bagno e la zona giorno rispetto al salone.

**Superficie Commerciale:** mq. 173,16.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giardinello, **Fg.2, part. 2123, subalterno 5**, z.c. unica, **cat. A/2**, classe 5, consistenza 8 vani, superficie totale 175 mq., superficie totale escluso aree scoperte 166 mq., rendita € 475.14 - VIA VITTORIO EMANUELE n. 62 Interno 1 Piano 1.

*"Fa parte del lotto la quota di 1/6 indiviso dell'autorimessa collettiva con ingresso dai civici nn. 29-29/A della via Giuseppe Mazzini, C.U. fg2, part. 2123, subalterno 16, erroneamente classata in categoria C/2 piuttosto che C/6.*

**Ad avvenuta aggiudicazione** gli aggiudicatari dei beni costituenti i **Lotti 3-4-5-6-7-8** dovranno procedere congiuntamente e a loro spese a far redigere a un tecnico abilitato le relative variazioni catastali (DocFa) da inoltrare, allo scopo di allineare i dati, ovvero:

- Rielaborazione dell'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni, indicando il sub 16 BCC destinato ad autorimessa collettiva, classandolo in cat. C/6;

- DocFa per accorpare le UU.II. ai sub 13-15 in un unico immobile da classare in categoria C/1, o categoria speciale D, annullando l'attribuzione di BCC destinato ad autorimessa collettiva per il sub 15;

- DocFa per la variazione del sub 16 da cat. C/2 a C/6 e relativa annotazione che trattasi di BCC a favore degli appartamenti di cui ai sub 5-6-8-9-10-11-12 (terrazza comune ai sub 10-11);

- DocFa (n. 6) per la corretta attribuzione del BCC individuato nel già richiamato sub 16 (diritto di proprietà pari a 1/6 a favore degli aggiudicatari dei lotti relativi agli appartamenti).

Per la redazione di tutti i superiori aggiornamenti il costo presuntivo sarà pari a € 6.090,24 per spese tecniche compreso Cassa e IVA al 22%, oltre ai tributi catastali pari a € 400, per un totale di € 6.409,24

**Va precisato che tutte le UU.II. costituenti il fabbricato, al momento della presentazione delle istanze di condono erano (come lo sono tutt'ora) proprietà indivisa di più soggetti, e, in linea generale, il singolo proprietario pro quota non sarebbe stato legittimato all'inoltro dell'istanza.**

*“Il BCC (bene comune censibile) destinato ad autorimessa collettiva è individuato erroneamente al **Fg. 2, part.2123, subalterno 15, cat. C/6**, via Giuseppe Mazzini n. 31, piano primo, accorpato ad altro bene di cui al **Fg 2, part. 2123, subalterno 13, cat. C/2** (Lotto Nove - beni nn. 9-10 nell'atto di pignoramento) dovranno essere catastalmente riuniti in un unico immobile e classati in categoria C/1 o, a seconda dell'attività commerciale che si intenderà svolgere, in una delle categorie catastali speciali D.*

*A tal fine, ad avvenuta aggiudicazione gli aggiudicatari dei beni costituenti i **Lotti 3-4-5-6-7-8** dovranno procedere a loro spese a far redigere a tecnico abilitato le relative variazioni catastali (DocFa) da inoltrare contemporaneamente, allo scopo di allineare i dati e precisamente.*

- DocFa per accorpare le UU.II. ai sub 13-15 in un unico immobile da classare in categoria C/1, o categoria speciale D, annullando l'attribuzione di BCC destinato ad autorimessa collettiva per il sub 15.



**STATO DI OCCUPAZIONE: Libero – Non abitabile in quanto allo stato grezzo.**

\*\*\*\*\*

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

Il prezzo base, ridotto del 25% rispetto a quello di stima e di cui al precedente avviso di vendita, viene stabilito in **€.28.500,00**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€.21.375,00** (prezzo base ribassato di 1/4).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€.1.000,00**.

\*\*\*\*\*

**Con riferimento alla vigente normativa urbanistica**, in aggiunta a quanto più oltre indicato nel paragrafo “**Notizie urbanistiche comuni a tutti i lotti**”, per il presente **Lotto 3**, si rende noto che, per quanto risulta dalla CTU in atti, alla quale per maggiori dettagli espressamente si rinvia, risulta assunta al prot. n. 1156 del 28.02.1995, una richiesta di concessione in sanatoria di opere abusive ai sensi della L. 724/1994 (allegato 6.3), con allegati dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, versamenti relativi all'oblazione e titolo di proprietà.

Dalla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà si rileva che l'intero immobile è stato reso abitabile nell'anno 1992, mentre il modello dell'istanza per il rilascio della concessione in sanatoria riporta una superficie utile abitabile (S.U.A) abusiva pari a m<sup>2</sup> 17.12, risultata inferiore rispetto a quella oggi rilevata, con conseguente errato importo dell'oblazione versata in data 30.12.1994.

Con la Legge 724/1994, vi era l'obbligo, a pena di improcedibilità della domanda, di procedere al versamento entro il 31.03.1996 dell'oblazione dovuta. Successivamente l'omesso pagamento di tale importo è stato assoggettato non più all'improcedibilità dell'istanza, bensì all'applicazione dell'interesse legale annuo sulle somme dovute, con la conseguente possibilità di rilascio del titolo edilizio in sanatoria nonostante il ritardo nel versamento (art. 2, co. 40, L. n. 662/1996, modificato dall'art. 1, co.9, L. n. 449/1997).

Di conseguenza, ai sensi dell'art. 39 della L. 724/1994 dovrà essere pagato un importo dell'oblazione oltre interessi legali a decorrere dal 1.4.1996, mentre gli oneri concessori, ridotti del 50% ai sensi dell'art. 1 della L.R. n° 34/96, saranno incrementati di una quota pari agli interessi legali a far data dal 22.5.1996, non essendovi possibilità di prescrizione per il mancato completamento della pratica con l'inoltro della documentazione richiesta dal comune, ai fini della notifica del conteggio; il tutto come meglio precisato nella perizia relativa al presente lotto, alla quale per maggiori dettagli si rinvia.

Vi sono difformità catastali in quanto alcune tramezzature non risultano ancora realizzate, considerato che i lavori alla data di accatastamento non erano ancora ultimati, l'immobile avrebbe dovuto essere censito in categoria F/4 (in corso di definizione). È una categoria provvisoria la cui durata dovrebbe variare da 6 mesi ad un anno, come prevede la circolare 4/T del 2009 dell'Agenzia del Territorio, con possibilità di richiedere una proroga e con l'obbligo da parte del proprietario di procedere, entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori, al suo accatastamento.

**Per regolarizzare l'immobile**, secondo quanto riportato nella perizia di stima, alla quale si fa espresso rinvio, occorrerà procedere al completamento della pratica di condono edilizio, mentre per la diversa distribuzione interna rispetto al progetto approvato e allegato alla concessione edilizia in variante e per il completamento delle opere (essendo scaduta in data 24.7.1992 la concessione edilizia in variante n. 12/89), si dovrà richiedere il PDC (Permesso di Costruire). Ad opere ultimate, si potrà inoltrare la S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) allegando l'attestato di prestazione energetica (APE) e le DI.CO. degli impianti che verranno realizzati.

Sono stati calcolati dall'esperto stimatore gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione. **L'importo totale portato in detrazione dal valore di stima** è, quindi risultato pari **€. 20.491,03** (€.18.096,54 alle quali sono state aggiunte le spese tecniche e quelle di regolarizzazione che riguardano il fabbricato nel suo complesso, *pro quota*, indicate nel paragrafo relativo alle notizie urbanistiche comuni a tutti i lotti, risultate pari per il presente lotto a €.2.394,49), è sarà a totale carico dell'aggiudicatario/assegnatario, essendo stato detratto dal valore di stima del bene.

*Per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali, l'aggiudicatario/assegnatario potrà, ove possibile e ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e 40 L.n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni e/o degli strumenti meglio precisati nella perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia; il tutto con oneri e spese a esclusivo carico dell'aggiudicatario/assegnatario, essendosi tenuto conto degli stessi ai fini del calcolo del valore di stima, così come dettagliato nei paragrafi in relazione.*

**L'immobile NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE)**, il relativo onere, ove previsto sarà a totale carico dell'acquirente, essendosi del relativo costo tenuto conto nel calcolo del valore di stima.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU in atti, a firma **dell'Arch. Giuseppe Venutelli**, alla quale espressamente si rinvia e che si dà per conosciuta al

momento della presentazione dell'offerta; la stessa è consultabile anche sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e sui portali collegati al [servizio Aste.click](#) del gruppo Edicom.

#### **LOTTO 4**

(Bene n.4 nell'atto di pignoramento)

- **piena e intera proprietà** di un appartamento sito in Giardinello, via Vittorio Emanuele civ. n.62, piano primo interno 2 a sx salendo le scale, facente parte dell'edificio realizzato in Giardinello tra due strade caratterizzate da una considerevole differenza di quota (via Vittorio Emanuele e via Giuseppe Mazzini), con diritto ai beni comuni non censibili costituiti dalla corte antistante l'ingresso, dall'androne, dalla scala, dallo scivolo, dal locale autoclave e dalle rampe, dalla chiostrina e con diritto al bene comune censibile costituito dall'autorimessa collettiva.

L'appartamento non è ancora rifinito ed è al rustico, comprende le pareti divisorie interne dei futuri ambienti pari a 8 vani complessivi compreso accessori e quattro balconi. Sono ultimate solamente le opere relative ai balconi sulle due vie pubbliche e il montaggio parziale degli infissi esterni (mancano i vetri) e della porta di ingresso all'immobile. Le partizioni interne sono già realizzate al rustico secondo quanto rappresentato nella planimetria catastale, eccetto quelle che delimiteranno il wc-bagno e la zona giorno rispetto al salone.

#### **Superficie commerciale mq. 165,34**

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giardinello, **Fg.2, part.2123, subalterno 6**, z.c. unica, cat. A/2, classe 5, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 181 mq., superficie totale escluso aree scoperte 172 mq., rendita € 475.14 - VIA VITTORIO EMANUELE n. 62 Interno 2 Piano 1.

*“Fa parte del lotto la quota di 1/6 indiviso dell'autorimessa collettiva con ingresso dai civici nn. 29-29/A della via Giuseppe Mazzini, C.U. fg2, part. 2123, subalterno 16, erroneamente classata in categoria C/2 piuttosto che C/6.*

**Ad avvenuta aggiudicazione** gli aggiudicatari dei beni costituenti i Lotti 3-4-5-6-7-8 dovranno procedere congiuntamente e a loro spese a far redigere a un tecnico abilitato le relative variazioni catastali (DocFa) da inoltrare, allo scopo di allineare i dati, ovvero:

- Rielaborazione dell'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni, indicando il sub 16 BCC destinato ad autorimessa collettiva, classandolo in cat. C/6;

- DocFa per accorpare le UU.II. ai sub 13-15 in un unico immobile da classare in categoria C/1, o categoria speciale D, annullando l'attribuzione di BCC destinato ad autorimessa collettiva per il sub 15;

- DocFa per la variazione del sub 16 da cat. C/2 a C/6 e relativa annotazione che trattasi di BCC a favore degli appartamenti di cui ai sub 5-6-8-9-10-11-12 (terrazza comune ai sub 10-11);

- DocFa (n. 6) per la corretta attribuzione del BCC individuato nel già richiamato sub 16 (diritto di proprietà pari a 1/6 a favore degli aggiudicatari dei lotti relativi agli appartamenti).

Per la redazione di tutti i superiori aggiornamenti il costo presuntivo sarà pari a € 6.090,24 per spese tecniche compreso Cassa e IVA al 22%, oltre ai tributi catastali pari a € 400, per un totale di € 6.409,24

Va precisato che tutte le UU.II. costituenti il fabbricato, al momento della presentazione delle istanze di condono erano (come lo sono tutt'ora) proprietà indivisa di più soggetti, e, in linea generale, il singolo proprietario *pro quota* non sarebbe stato legittimato all'inoltro dell'istanza.

“Il BCC (bene comune censibile) destinato ad autorimessa collettiva è individuato erroneamente al Fg. 2, part.2123, subalterno 15, cat. C/6, via Giuseppe Mazzini n. 31, piano primo, accorpato ad altro bene di cui al Fg 2, part. 2123, subalterno 13, cat. C/2 (Lotto Nove - beni nn. 9-10 nell'atto di pignoramento) dovranno essere catastalmente riuniti in un unico immobile e classati in categoria C/1 o, a seconda dell'attività commerciale che si intenderà svolgere, in una delle categorie catastali speciali D.

A tal fine, ad avvenuta aggiudicazione gli aggiudicatari dei beni costituenti i **Lotti 3-4-5-6-7-8** dovranno procedere a loro spese a far redigere a tecnico abilitato le relative variazioni catastali (DocFa) da inoltrare contemporaneamente, allo scopo di allineare i dati e precisamente.

- DocFa per accorpare le UU.II. ai sub 13-15 in un unico immobile da classare in categoria C/1, o categoria speciale D, annullando l'attribuzione di BCC destinato ad autorimessa collettiva per il sub 15.

**STATO DI OCCUPAZIONE: Libero, ma non ancora rifinito, al rustico.**

\*\*\*\*\*

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

Il prezzo base, ridotto del 25% rispetto a quello di stima e di cui al precedente avviso di vendita, viene stabilito in **€.27.375,00**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€.20.531,25** (prezzo base ribassato di 1/4).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€.1.000,00**.

\*\*\*\*\*



**Con riferimento alla vigente normativa urbanistica**, in aggiunta a quanto più oltre indicato nel paragrafo “**Notizie urbanistiche comuni a tutti i lotti**”, per il presente **Lotto 4**, si rende noto che, per quanto riportato nella CTU in atti, alla quale per maggiori dettagli espressamente si rinvia, risulta assunta al prot. n. 1161 del 28.02.1995, una richiesta di concessione in sanatoria di opere abusive ai sensi della L. 724/1994, con allegati dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, versamenti relativi all’oblazione e titolo di proprietà (allegato 6.4).

Dalla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà si rileva che l’intero immobile è stato reso abitabile nell’anno 1992, mentre il modello dell’istanza per il rilascio della concessione in sanatoria riporta una superficie utile abitabile (S.U.A) abusiva pari a m<sup>2</sup> 19.90, risultata inferiore rispetto a quella oggi rilevata, con conseguente errato importo dell’oblazione versata in data 30.12.1994.

Con la Legge 724/1994, vi era l’obbligo, a pena di improcedibilità della domanda, di procedere al versamento entro il 31.03.1996 dell’oblazione dovuta. Successivamente l’omesso pagamento di tale importo è stato assoggettato non più all’improcedibilità dell’istanza, bensì all’applicazione dell’interesse legale annuo sulle somme dovute, con la conseguente possibilità di rilascio del titolo edilizio in sanatoria nonostante il ritardo nel versamento (art. 2, co. 40, L. n. 662/1996, modificato dall’art. 1, co.9, L. n. 449/1997)

Di conseguenza, ai sensi dell’art. 39 della L. 724/1994 dovrà essere pagato un importo dell’oblazione oltre interessi legali a decorrere dal 1.4.1996, mentre gli oneri concessori, ridotti del 50% ai sensi dell’art. 1 della L.R. n° 34/96, saranno incrementati di una quota pari agli interessi legali a far data dal 22.5.1996, non essendovi possibilità di prescrizione per il mancato completamento della pratica con l’inoltro della documentazione richiesta dal comune, ai fini della notifica del conteggio; il tutto come meglio precisato nella perizia relativa al presente lotto, alla quale per maggiori dettagli si rinvia.

**Per regolarizzare l’immobile**, occorrerà procedere al completamento della pratica di condono edilizio, mentre per la diversa distribuzione interna rispetto al progetto approvato e allegato alla concessione edilizia in variante e per il completamento delle opere (essendo scaduta in data 24.7.1992 la concessione edilizia in variante n. 12/89), si dovrà richiedere il PDC (Permesso di Costruire). Ad opere ultimate, si potrà inoltrare la S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) allegando l’attestato di prestazione energetica (APE) e le DI.CO. degli impianti che verranno realizzati.

Sono stati calcolati dall’esperto stimatore gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione. **L’importo totale portato in detrazione dal valore di stima** è, quindi

risultato pari €19.431,91 (€17.145,56 alle quali sono state aggiunte le spese tecniche e quelle di regolarizzazione che riguardano il fabbricato nel suo complesso, *pro quota*, indicate nel paragrafo relativo alle notizie urbanistiche comuni a tutti i lotti, risultate pari per il presente lotto a €2.286,35), che sarà a totale carico dell'acquirente, essendosi di esso tenuto conto nel calcolo del valore di stima.

**Vi sono difformità catastali** in quanto alcune tramezzature non risultano ancora realizzate e, considerato che i lavori alla data di accatastamento non erano ancora ultimati, l'immobile avrebbe dovuto essere censito in categoria F/4 (in corso di definizione). È una categoria provvisoria la cui durata dovrebbe variare da 6 mesi ad un anno, come prevede la circolare 4/T del 2009 dell'Agenzia del Territorio, con possibilità di richiedere una proroga e con l'obbligo da parte del proprietario di procedere, entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori, al suo accatastamento.

*Per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali, l'aggiudicatario/assegnatario potrà, ove possibile e ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e 40 L.n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni e/o degli strumenti meglio precisati nella perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia; il tutto con oneri e spese a esclusivo carico dell'aggiudicatario/assegnatario, essendosi tenuto conto degli stessi ai fini del calcolo del valore di stima, così come dettagliato nei paragrafi in relazione.*

**L'immobile NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE)**, il relativo onere, ove previsto sarà a totale carico dell'acquirente, essendosi del relativo costo tenuto conto nel calcolo del valore di stima.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU in atti, a firma dell'Arch. **Giuseppe Venutelli**, alla quale espressamente si rinvia e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta; la stessa è consultabile anche sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e sui portali collegati al [servizio Aste.click](http://servizio.Aste.click) del gruppo Edicom.

### **LOTTO 5**

(Bene n.5 nell'atto di pignoramento)

- **piena e intera proprietà** di un appartamento sito in **Giardinello, via Vittorio Emanuele civ. n.62, piano secondo, interno 3 a dx** salendo le scale, facente parte dell'edificio realizzato in Giardinello tra due strade caratterizzate da una considerevole differenza di quota (via Vittorio Emanuele e via Giuseppe Mazzini), con diritto ai beni comuni non censibili costituiti dalla corte antistante l'ingresso, dall'androne, dalla scala, dallo scivolo, dal locale autoclave e dalle rampe e con diritto al bene comune censibile costituito dall'autorimessa collettiva; **composto di**: ingresso-disimpegno, disimpegno,

salone pari a due vani, sei vani, due ripostigli, w.c. doccia, w.c. bagno, cucina e quattro balconi. **Superficie Commerciale:** mq. 172,45.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giardinello, **Fg.2, part.2123, subalterno 8**, z.c. unica, **cat. A/2**, classe 5, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 179 mq., superficie totale escluso aree scoperte 170 mq., rendita € 475.14 - VIA VITTORIO EMANUELE n. 62 Interno 3 Piano 2.

*“Fa parte del lotto la quota di 1/6 indiviso dell’autorimessa collettiva con ingresso dai civici nn. 29-29/A della via Giuseppe Mazzini, C.U. fg2, part. 2123, subalterno 16, erroneamente classata in categoria C/2 piuttosto che C/6.*

**Ad avvenuta aggiudicazione** gli aggiudicatari dei beni costituenti i **Lotti 3-4-5-6-7-8** dovranno procedere congiuntamente e a loro spese a far redigere a un tecnico abilitato le relative variazioni catastali (DocFa) da inoltrare, allo scopo di allineare i dati, ovvero:

- Rielaborazione dell’elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni, indicando il sub 16 BCC destinato ad autorimessa collettiva, classandolo in cat. C/6;

- DocFa per accorpare le UU.II. ai sub 13-15 in un unico immobile da classare in categoria C/1, o categoria speciale D, annullando l’attribuzione di BCC destinato ad autorimessa collettiva per il sub 15;

- DocFa per la variazione del sub 16 da cat. C/2 a C/6 e relativa annotazione che trattasi di BCC a favore degli appartamenti di cui ai sub 5-6-8-9-10-11-12 (terrazza comune ai sub 10-11);

- DocFa (n. 6) per la corretta attribuzione del BCC individuato nel già richiamato sub 16 (diritto di proprietà pari a 1/6 a favore degli aggiudicatari dei lotti relativi agli appartamenti).

Per la redazione di tutti i superiori aggiornamenti il costo presuntivo sarà pari a € 6.090,24 per spese tecniche compreso Cassa e IVA al 22%, oltre ai tributi catastali pari a € 400, per un totale di € 6.409,24

**Va precisato che tutte le UU.II. costituenti il fabbricato, al momento della presentazione delle istanze di condono erano (come lo sono tutt’ora) proprietà indivisa di più soggetti, e, in linea generale, il singolo proprietario pro quota non sarebbe stato legittimato all’inoltro dell’istanza.**

*“Il BCC (bene comune censibile) destinato ad autorimessa collettiva è individuato erroneamente al Fg. 2, part.2123, subalterno 15, cat. C/6, via Giuseppe Mazzini n. 31, piano primo, accorpatto ad altro bene di cui al Fg 2, part. 2123, subalterno 13, cat. C/2 (Lotto Nove - beni nn. 9-10 nell’atto di pignoramento) dovranno essere catastalmente*

riuniti in un unico immobile e classati in categoria C/1 o, a seconda dell'attività commerciale che si intenderà svolgere, in una delle categorie catastali speciali D.

A tal fine, ad avvenuta aggiudicazione gli aggiudicatari dei beni costituenti i **Lotti 3-4-5-6-7-8** dovranno procedere a loro spese a far redigere a tecnico abilitato le relative variazioni catastali (DocFa) da inoltrare contemporaneamente, allo scopo di allineare i dati e precisamente.

- DocFa per accorpate le UU.II. ai sub 13-15 in un unico immobile da classare in categoria C/1, o categoria speciale D, annullando l'attribuzione di BCC destinato ad autorimessa collettiva per il sub 15.

**STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato senza titolo.**

\*\*\*\*\*

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

Il prezzo base, ridotto del 25% rispetto a quello di stima e di cui al precedente avviso di vendita, viene stabilito in **€.72.225,00**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€.54.168,75** (prezzo base ribassato di 1/4).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€.2.000,00**.

\*\*\*\*\*

**Con riferimento alla vigente normativa urbanistica**, in aggiunta a quanto più oltre indicato nel paragrafo "Notizie urbanistiche comuni a tutti i lotti", per il presente **Lotto 5**, si rende noto che, per quanto risulta dalla CTU in atti, alla quale per maggiori dettagli espressamente si rinvia, risulta assunta al prot. n. 1157 del 28.02.1995, una richiesta di concessione in sanatoria di opere abusive ai sensi della L. 724/1994, con allegati dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, versamenti relativi all'oblazione e titolo di proprietà (allegato 6.5) - Dalla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà si rileva che l'intero immobile è stato reso abitabile nell'anno 1992, mentre il modello dell'istanza per il rilascio della concessione in sanatoria riporta una superficie utile abitabile (S.U.A) abusiva pari a m<sup>2</sup> 17.12, risultata inferiore rispetto a quella oggi rilevata, con conseguente errato importo dell'oblazione versata in data 30.12.1994.

Con la Legge 724/1994, vi era l'obbligo, a pena di improcedibilità della domanda, di procedere al versamento entro il 31.03.1996 dell'oblazione dovuta. Successivamente l'omesso pagamento di tale importo è stato assoggettato non più all'improcedibilità dell'istanza, bensì all'applicazione dell'interesse legale annuo sulle somme dovute, con la conseguente possibilità di rilascio del titolo edilizio in sanatoria nonostante il ritardo



nel versamento (art. 2, co. 40, L. n. 662/1996, modificato dall'art. 1, co.9, L. n. 449/1997).

Di conseguenza, ai sensi dell'art. 39 della L. 724/1994 dovrà essere pagato un importo dell'oblazione oltre interessi legali a decorrere dal 1.4.1996, mentre gli oneri concessori, ridotti del 50% ai sensi dell'art. 1 della L.R. n° 34/96, saranno incrementati di una quota pari agli interessi legali a far data dal 22.5.1996, non essendovi possibilità di prescrizione per il mancato completamento della pratica con l'inoltro della documentazione richiesta dal comune, al fine di notificare il conteggio; il tutto come meglio precisato nella perizia relativa al presente lotto, alla quale per maggiori dettagli si rinvia.

**Per regolarizzare l'immobile**, occorrerà procedere al completamento della pratica di condono edilizio, mentre per la diversa distribuzione interna rispetto al progetto approvato e allegato alla concessione edilizia in variante, si potrà inoltrare una C.I.L.A. (comunicazione di inizio lavori asseverata) tardiva, ai sensi della L.R. n° 16/2016, art. 3 comma 2 lettera a) integrato con l'art., 3 comma 1 lettera B) del DPR 380/2001. In tale regime sono comprese quelle opere necessarie all'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne. In ultimo, potrà inoltrarsi la S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) allegando l'attestato di prestazione energetica (APE) e le DI.CO. degli impianti (elettrico e illuminazione, idrico-sanitario, climatizzazione, gas metano, riscaldamento, videosorveglianza e allarme), facendo eseguire le necessarie verifiche e una manutenzione straordinaria a ditta abilitata ai sensi del DM 37/2008 o, in alternativa, dopo le verifiche, rilascio delle DI.RI. (dichiarazione di rispondenza) da parte di tecnico abilitato, essendo impianti preesistenti all'entrata in vigore del decreto sopra citato (27.3.2008).

Sono stati calcolati dall'esperto stimatore i costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie e varie per l'immobile. **L'importo totale portato in detrazione dal valore di stima** è, quindi risultato pari **€.19.359,09** (€.14.589,75 alle quali sono state aggiunte le spese tecniche e quelle di regolarizzazione che riguardano il fabbricato nel suo complesso, *pro quota*, indicate nel paragrafo relativo alle notizie urbanistiche comuni a tutti i lotti, risultate pari per il presente lotto a €.4.769,34), che sarà a totale carico dell'acquirente, essendosi di esso tenuto conto nel calcolo del valore di stima.

Non vi sono difformità tra la planimetria del rilievo eseguito e quella catastale, mentre rispetto a quella di progetto il CTU rileva:

- inglobamento della superficie a veranda e aumento della superficie utile;
- diversa distribuzione interna.

Per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali, l'aggiudicatario/assegnatario potrà, ove possibile e ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e 40 L.n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni e/o degli strumenti meglio precisati nella perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia; il tutto con oneri e spese a esclusivo carico dell'aggiudicatario/assegnatario, essendosi tenuto conto degli stessi ai fini del calcolo del valore di stima, così come dettagliato nei paragrafi in relazione.

L'immobile NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), il relativo onere, ove previsto sarà a totale carico dell'acquirente, essendosi del relativo costo tenuto conto nel calcolo del valore di stima.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU in atti, a firma dell'Arch. **Giuseppe Venutelli**, alla quale espressamente si rinvia e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta; la stessa è consultabile anche sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e sui portali collegati al [servizio Aste.click](http://servizio.Aste.click) del gruppo Edicom.

#### **LOTTO 6**

(Bene n.6 nell'atto di pignoramento)

- piena e intera proprietà di un **appartamento** sito in **Giardinello, via Vittorio Emanuele civ. n.62, piano secondo interno 4 a sx** salendo le scale, facente parte dell'edificio realizzato in Giardinello tra due strade caratterizzate da una considerevole differenza di quota (via Vittorio Emanuele e via Giuseppe Mazzini), con diritto ai beni comuni non censibili costituiti dalla corte antistante l'ingresso, dall'androne, dalla scala, dallo scivolo, dal locale autoclave e dalle rampe, dalla chiostrina e con diritto al bene comune censibile costituito dall'autorimessa collettiva; composto di: ingresso-disimpegno, disimpegno, salone pari a due vani, quattro vani, ripostiglio, w.c. doccia, w.c. bagno, cucina e quattro balconi.

**Superficie Commerciale**: mq. 168,99.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giardinello al **Fg.2, part.2123, subalterno 9**, z.c. unica, **cat. A/2**, classe 5, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 171mq., totale escluso aree scoperte 162mq., rendita €.475.14 - VIA VITTORIO EMANUELE n. 62 Interno 4 Piano 2.

*"Fa parte del lotto la quota di 1/6 indiviso dell'autorimessa collettiva con ingresso dai civici nn. 29-29/A della via Giuseppe Mazzini, C.U. fg2, part. 2123, subalterno 16, erroneamente classata in categoria C/2 piuttosto che C/6.*

**Ad avvenuta aggiudicazione** gli aggiudicatari dei beni costituenti i **Lotti 3-4-5-6-7-8** dovranno procedere congiuntamente e a loro spese a far redigere a un tecnico abilitato

le relative variazioni catastali (DocFa) da inoltrare, allo scopo di allineare i dati, ovvero:

- Rielaborazione dell'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni, indicando il sub 16 BCC destinato ad autorimessa collettiva, classandolo in cat. C/6;

- DocFa per accorpare le UU.II. ai sub 13-15 in un unico immobile da classare in categoria C/1, o categoria speciale D, annullando l'attribuzione di BCC destinato ad autorimessa collettiva per il sub 15;

- DocFa per la variazione del sub 16 da cat. C/2 a C/6 e relativa annotazione che trattasi di BCC a favore degli appartamenti di cui ai sub 5-6-8-9-10-11-12 (terrazza comune ai sub 10-11);

- DocFa (n. 6) per la corretta attribuzione del BCC individuato nel già richiamato sub 16 (diritto di proprietà pari a 1/6 a favore degli aggiudicatari dei lotti relativi agli appartamenti).

Per la redazione di tutti i superiori aggiornamenti il costo presuntivo sarà pari a € 6.090,24 per spese tecniche compreso Cassa e IVA al 22%, oltre ai tributi catastali pari a € 400, per un totale di € 6.409,24

Va precisato che tutte le UU.II. costituenti il fabbricato, al momento della presentazione delle istanze di condono erano (come lo sono tutt'ora) proprietà indivisa di più soggetti, e, in linea generale, il singolo proprietario *pro quota* non sarebbe stato legittimato all'inoltro dell'istanza.

"Il BCC (bene comune censibile) destinato ad autorimessa collettiva è individuato erroneamente al Fig. 2, part.2123, subalterno 15, cat. C/6, via Giuseppe Mazzini n. 31, piano primo, accorpato ad altro bene di cui al Fig 2, part. 2123, subalterno 13, cat. C/2 (Lotto Nove - beni nn. 9-10 nell'atto di pignoramento) dovranno essere catastalmente riuniti in un unico immobile e classati in categoria C/1 o, a seconda dell'attività commerciale che si intenderà svolgere, in una delle categorie catastali speciali D.  
A tal fine, ad avvenuta aggiudicazione gli aggiudicatari dei beni costituenti i Lotti 3-4-5-6-7-8 dovranno procedere a loro spese a far redigere a tecnico abilitato le relative variazioni catastali (DocFa) da inoltrare contemporaneamente, allo scopo di allineare i dati e precisamente.

- DocFa per accorpare le UU.II. ai sub 13-15 in un unico immobile da classare in categoria C/1, o categoria speciale D, annullando l'attribuzione di BCC destinato ad autorimessa collettiva per il sub 15.

**STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato dalla debitrice esecutata con diritto di abitazione ex art.560 c.p.c.**

\*\*\*\*\*

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

Il prezzo base, ridotto del 25% rispetto a quello di stima e di cui al precedente avviso di vendita, viene stabilito in **€.71.250,00**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€.53.437,50** (prezzo base ribassato di 1/4).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€.2.000,00**.

\*\*\*\*\*

**Con riferimento alla vigente normativa urbanistica**, in aggiunta a quanto più oltre indicato nel paragrafo **“Notizie urbanistiche comuni a tutti i lotti”**, per il presente **Lotto 6**, si rende noto che, per quanto risulta dalla CTU in atti, alla quale per maggiori dettagli espressamente si rinvia, risulta assunta al prot. n. 1158 del 28.02.1995, una richiesta di concessione in sanatoria di opere abusive ai sensi della L. 724/1994, con allegati dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, versamenti relativi all'oblazione e titolo di proprietà (allegato 6.6) Dalla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà si rileva che l'intero immobile è stato reso abitabile nell'anno 1992, mentre il modello dell'istanza per il rilascio della concessione in sanatoria riporta una superficie utile abitabile (S.U.A) abusiva pari a m<sup>2</sup> 19.90, risultata inferiore rispetto a quella oggi rilevata, con conseguente errato importo dell'oblazione versata in data 30.12.1994.

Con la Legge 724/1994, vi era l'obbligo, a pena di improcedibilità della domanda, di procedere al versamento entro il 31.03.1996 dell'oblazione dovuta. Successivamente l'omesso pagamento di tale importo è stato assoggettato non più all'improcedibilità dell'istanza, bensì all'applicazione dell'interesse legale annuo sulle somme dovute, con la conseguente possibilità di rilascio del titolo edilizio in sanatoria nonostante il ritardo nel versamento (art. 2, co. 40, L. n. 662/1996, modificato dall'art. 1, co.9, L. n. 449/1997)

Di conseguenza, ai sensi dell'art. 39 della L. 724/1994 dovrà essere pagato un importo dell'oblazione oltre interessi legali a decorrere dal 1.4.1996, mentre gli oneri concessori, ridotti del 50% ai sensi dell'art. 1 della L.R. n° 34/96, saranno incrementati di una quota pari agli interessi legali a far data dall' 1.4.1996, non essendovi possibilità di prescrizione per il mancato completamento della pratica con l'inoltro della documentazione richiesta dal comune, il quale avrebbe poi proceduto a notificare il calcolo; il tutto come meglio precisato nella perizia relativa al presente lotto, alla quale per maggiori dettagli si rinvia.

**Per regolarizzare l'immobile**, occorrerà procedere al completamento della pratica di condono edilizio, mentre per la diversa distribuzione interna rispetto al progetto



approvato e allegato alla concessione edilizia in variante, si potrà inoltrare una C.I.L.A. (comunicazione di inizio lavori asseverata) tardiva, ai sensi della L.R. n° 16/2016, art. 3 comma 2 lettera a) integrato con l'art., 3 comma 1 lettera B) del DPR 380/2001. In tale regime sono comprese quelle opere necessarie all'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne.

In ultimo, potrà inoltrarsi la S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) allegando l'attestato di prestazione energetica (APE) e le DI.CO. degli impianti (elettrico e illuminazione, idrico-sanitario, climatizzazione, gas metano, riscaldamento, videosorveglianza e allarme), facendo eseguire le necessarie verifiche e una manutenzione straordinaria a ditta abilitata ai sensi del DM 37/2008 o, in alternativa, dopo le verifiche, rilascio delle DI.RI. (dichiarazione di rispondenza) da parte di tecnico abilitato, essendo impianti preesistenti all'entrata in vigore del decreto sopra citato (27.3.2008).

Sono stati calcolati dall'esperto stimatore i costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie e varie per l'immobile. **L'importo totale portato in detrazione dal valore di stima** è, quindi risultato pari **€.18.358,33** (€.13.684,68 alle quali sono state aggiunte le spese tecniche e quelle di regolarizzazione che riguardano il fabbricato nel suo complesso, *pro quota*, indicate nel paragrafo relativo alle notizie urbanistiche comuni a tutti i lotti, risultate pari per il presente lotto a €.4.673,65), che sarà a totale carico dell'acquirente, essendosi di esso tenuto conto nel calcolo del valore di stima.

*Per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali, l'aggiudicatario/assegnatario potrà, ove possibile e ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e 40 L.n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni e/o degli strumenti meglio precisati nella perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia; il tutto con oneri e spese a esclusivo carico dell'aggiudicatario/assegnatario, essendosi tenuto conto degli stessi ai fini del calcolo del valore di stima, così come dettagliato nei paragrafi in relazione.*

**L'immobile NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE)**, il relativo onere, ove previsto sarà a totale carico dell'acquirente, essendosi del relativo costo tenuto conto nel calcolo del valore di stima.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU in atti, a firma dell'**Arch. Giuseppe Venutelli**, alla quale espressamente si rinvia e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta; la stessa è consultabile anche sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e sui portali collegati al [servizio Aste.click](#) del gruppo Edicom.

## **LOTTO 7**

(Bene n.7 nell'atto di pignoramento)

- piena e intera proprietà di un **appartamento/mansarda** sito in **Giardinello, via Vittorio Emanuele civ. n.62, piano terzo interno 5, a dx** salendo le scale, facente parte dell'edificio realizzato in Giardinello tra due strade caratterizzate da una considerevole differenza di quota (via Vittorio Emanuele e via Giuseppe Mazzini), con diritto ai beni comuni non censibili costituiti dalla corte antistante l'ingresso, dall'androne, dalla scala, dallo scivolo, dal locale autoclave, dalle rampe e con diritto ai beni comuni censibili costituiti dalla terrazza comune con l'appartamento di cui al lotto n. 8 e dall'autorimessa collettiva; composto di: ingresso su soggiorno-cucina, wcd, lavanderia, due ripostigli, sottotetto non rifinito, terrazza in parte coperta da tettoia e terrazza in comune con il lotto n.8.

**Superficie coperta lorda totale:** mq. 112,46.

Censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Giardinello:

- **Fg.2, part.2123, subalterno 10**, z.c. unica, **cat. A/2**, classe 5, consistenza 5.5 vani, superficie catastale totale 144 mq., totale escluso aree scoperte 136 mq., rendita € 326.66
- VIA VITTORIO EMANUELE n. 62 Interno 5 Piano 3, l'appartamento;
- C.F. del Comune di Giardinello al **Fg.2 p.lla 2123 sub 12**, Bene comune censibile - VIA VITTORIO EMANUELE n. 62 Piano 3, la terrazza comune con l'appartamento di cui al lotto n. 8.

*"Fa parte del lotto la quota di 1/6 indiviso dell'autorimessa collettiva con ingresso dai civici nn. 29-29/A della via Giuseppe Mazzini, C.U. fg2, part. 2123, subalterno 16, erroneamente classata in categoria C/2 piuttosto che C/6.*

**Ad avvenuta aggiudicazione** gli aggiudicatari dei beni costituenti i **Lotti 3-4-5-6-7-8** dovranno procedere congiuntamente e a loro spese a far redigere a un tecnico abilitato le relative variazioni catastali (DocFa) da inoltrare, allo scopo di allineare i dati, ovvero:

- Rielaborazione dell'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni, indicando il sub 16 BCC destinato ad autorimessa collettiva, classandolo in cat. C/6;
- DocFa per accorpare le UU.II. ai sub 13-15 in un unico immobile da classare in categoria C/1, o categoria speciale D, annullando l'attribuzione di BCC destinato ad autorimessa collettiva per il sub 15;
- DocFa per la variazione del sub 16 da cat. C/2 a C/6 e relativa annotazione che trattasi di BCC a favore degli appartamenti di cui ai sub 5-6-8-9-10-11-12 (terrazza comune ai sub 10-11);

- DocFa (n. 6) per la corretta attribuzione del BCC individuato nel già richiamato sub 16 (diritto di proprietà pari a 1/6 a favore degli aggiudicatari dei lotti relativi agli appartamenti).

Per la redazione di tutti i superiori aggiornamenti il costo presuntivo sarà pari a € 6.090,24 per spese tecniche compreso Cassa e IVA al 22%, oltre ai tributi catastali pari a € 400, per un totale di € 6.409,24

Va precisato che tutte le UU.II. costituenti il fabbricato, al momento della presentazione delle istanze di condono erano (come lo sono tutt'ora) proprietà indivisa di più soggetti, e, in linea generale, il singolo proprietario *pro quota* non sarebbe stato legittimato all'inoltro dell'istanza.

“Il BCC (bene comune censibile) destinato ad autorimessa collettiva è individuato erroneamente al Fg. 2, part.2123, subalterno 15, cat. C/6, via Giuseppe Mazzini n. 31, piano primo, accorpato ad altro bene di cui al Fg 2, part. 2123, subalterno 13, cat. C/2 (Lotto Nove - beni nn. 9-10 nell'atto di pignoramento) dovranno essere catastalmente riuniti in un unico immobile e classati in categoria C/1 o, a seconda dell'attività commerciale che si intenderà svolgere, in una delle categorie catastali speciali D. A tal fine, ad avvenuta aggiudicazione gli aggiudicatari dei beni costituenti i **Lotti 3-4-5-6-7-8** dovranno procedere a loro spese a far redigere a tecnico abilitato le relative variazioni catastali (DocFa) da inoltrare contemporaneamente, allo scopo di allineare i dati e precisamente.

- DocFa per accorpare le UU.II. ai sub 13-15 in un unico immobile da classare in categoria C/1, o categoria speciale D, annullando l'attribuzione di BCC destinato ad autorimessa collettiva per il sub 15.

**STATO DI OCCUPAZIONE: occupato senza titolo.**

\*\*\*\*\*

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

Il prezzo base, ridotto del 25% rispetto a quello di stima e di cui al precedente avviso di vendita, viene stabilito in **€.27.225,00**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€.20.418,75** (prezzo base ribassato di 1/4).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€.1.000,00**.

\*\*\*\*\*

**Con riferimento alla vigente normativa urbanistica**, in aggiunta a quanto più oltre indicato nel paragrafo “Notizie urbanistiche comuni a tutti i lotti”, per il presente **Lotto 7**, si rende noto che, per quanto risulta dalla CTU in atti, alla quale per maggiori

dettagli espressamente si rinvia, l'immobile è stato realizzato abusivamente e dal confronto tra la planimetria del rilievo eseguito dall'esperto stimatore e quella catastale, lo stesso rileva:

- diversa distribuzione interna;
- parziale chiusura con tettoia della terrazza a livello su Via Vittorio Emanuele.

Per l'immobile di cui al presente lotto, risulta assunta al prot. n. 1160 del 28.02.1995, una richiesta di concessione in sanatoria di opere abusive ai sensi della L. 724/1994, con allegati dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, versamenti relativi all'oblazione e titolo di proprietà (allegato 6.7).

Dalla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà si rileva che l'intero immobile non era ancora definito nell'anno 1995, mentre il modello dell'istanza per il rilascio della concessione in sanatoria riporta una superficie utile abitabile (S.U.A) abusiva pari a m<sup>2</sup> 108,35 e una superficie non residenziale (S.N.R.) pari a m<sup>2</sup> 3,26 computa al 60% per una superficie complessiva (Sc) pari a 111,61 m<sup>2</sup>, risultata inferiore rispetto a quella oggi rilevata (S.U.A. 98,61 + 60% S.N.R. 49,62= S.c. 128,38 m<sup>2</sup>), con conseguente errato importo dell'oblazione versata in due soluzioni (27.2.1994 - 30.12.1994). Con la Legge 724/1994, vi era l'obbligo, a pena di improcedibilità della domanda, di procedere al versamento dell'oblazione entro il 31.03.1996. Successivamente l'omesso pagamento di tale importo è stato assoggettato non più all'improcedibilità dell'istanza, bensì all'applicazione dell'interesse legale annuo sulle somme dovute, con la conseguente possibilità di rilascio del titolo edilizio in sanatoria nonostante il ritardo nel versamento (art. 2, co. 40, L. n. 662/1996, modificato dall'art. 1, co.9, L. n. 449/1997). Di conseguenza, ai sensi dell'art. 39 della L. 724/1994 dovrà essere pagato un importo dell'oblazione oltre interessi legali a decorrere dal 1.4.1996, mentre gli oneri concessori, ridotti del 50% ai sensi dell'art. 1 della L.R. n° 34/96, saranno incrementati di una quota pari agli interessi legali a far data dal 22.5.1996, non essendovi possibilità di prescrizione per il mancato completamento della pratica con l'inoltro della documentazione richiesta dal comune, che avrebbe poi proceduto a notificare il calcolo; il tutto come meglio precisato nella perizia relativa al presente lotto, alla quale per maggiori dettagli si rinvia.

**Per regolarizzare l'immobile**, occorrerà procedere al completamento della pratica di condono edilizio, mentre per la diversa distribuzione interna e per la chiusura parziale con tettoia della terrazza a livello, non indicati nella planimetria catastale del 16.2.1995, non si potrà procedere ad alcuna regolarizzazione in quanto essendo l'unico riferimento planimetrico disponibile, evidenzia rispetto allo stato di fatto ulteriori abusi edilizi eseguiti successivamente alla data di presentazione dell'istanza (28.2.1995).



L'orientamento giurisprudenziale in via generale ha stabilito che le ulteriori opere eseguite dopo la presentazione dell'istanza di condono edilizio, ancorché interne o di non grande entità, devono dirsi abusive e in prosecuzione dell'illecita pregressa attività edilizia, comportando la mancata attivazione per esse del procedimento per il completamento dell'iter procedurale e che solo la riduzione in pristino può far venir meno il presupposto impeditivo dell'accoglimento dell'istanza di sanatoria. (cfr. Sentenza Consiglio di Stato n. 5821/2013).

**La tettoia non potrà essere regolarizzata**, in quanto le N.T.A. del PRG vigente, in accordo con la Soprintendenza ai BB.CC.AA., all'art. 11.4 - Modalità per i fronti esterni degli edifici in zona omogenea A, prescrivono : “ In corrispondenza di balconi, terrazzi o parti scoperte prospicienti su pubbliche vie o piazze, cortili caratteristici e spazi significativi del centro storico, nonché in prossimità ad un fronte monumentale, non dovrà essere realizzata alcuna tettoia, copertura o chiusura con strutture precarie anche se smontabili o schermate”. Di conseguenza, sono stati calcolati dall'esperto stimatore i costi del ripristino.

In ultimo, potrà inoltrarsi la S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) allegando l'attestato di prestazione energetica (APE) e le DI.CO. degli impianti (elettrico e illuminazione, idrico-sanitario, climatizzazione, gas metano, riscaldamento, videosorveglianza e allarme), facendo eseguire le necessarie verifiche e una manutenzione straordinaria a ditta abilitata ai sensi del DM 37/2008 o, in alternativa, dopo le verifiche, rilascio delle DI.RI. (dichiarazione di rispondenza) da parte di tecnico abilitato, essendo impianti preesistenti all'entrata in vigore del decreto sopra citato (27.3.2008).

Sono stati calcolati dall'esperto stimatore i costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie e varie per l'immobile. **L'importo totale portato in detrazione dal valore di stima** è, quindi, risultato pari **€.27.097,18** (€.24.516,84 alle quali sono state aggiunte le spese tecniche e quelle di regolarizzazione che riguardano il fabbricato nel suo complesso, *pro quota*, indicate nel paragrafo relativo alle notizie urbanistiche comuni a tutti i lotti, risultate pari per il presente lotto a €.2.580,34), che sarà a totale carico dell'acquirente, essendosi di esso tenuto conto nel calcolo del valore di stima.

*Per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali, l'aggiudicatario/assegnatario potrà, ove possibile e ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e 40 L.n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni e/o degli strumenti meglio precisati nella perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia; il tutto con oneri e spese a esclusivo carico*

dell'aggiudicatario/assegnatario, essendosi tenuto conto degli stessi ai fini del calcolo del valore di stima, così come dettagliato nei paragrafi in relazione.

**L'immobile NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE)**, il relativo onere, ove previsto sarà a totale carico dell'acquirente, essendosi del relativo costo tenuto conto nel calcolo del valore di stima.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU in atti, a firma dell'**Arch. Giuseppe Venutelli**, alla quale espressamente si rinvia e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta; la stessa è consultabile anche sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e sui portali collegati al [servizio Aste.click](#) del gruppo Edicom.

### **LOTTO 8**

(Bene n.8 nell'atto di pignoramento)

- **piena e intera proprietà** di un **appartamento/mansarda** sito in **Giardinello**, via **Vittorio Emanuele civ. n. 62, piano terzo interno 6, a sx** salendo le scale, facente parte dell'edificio realizzato in Giardinello tra due strade caratterizzate da una considerevole differenza di quota (via Vittorio Emanuele e via Giuseppe Mazzini), con diritto ai beni comuni non censibili costituiti dalla corte antistante l'ingresso, dall'androne, dalla scala, dallo scivolo, dal locale autoclave, dalle rampe e con diritto ai beni comuni censibili costituiti dalla terrazza comune con l'appartamento di cui al lotto n. 7 e dall'autorimessa collettiva; composto di: ingresso su soggiorno-cucina, wcd, due ripostigli, sottotetto non rifinito, terrazza in parte coperta da tettoia e terrazza in comune con il lotto n.7.

**Superficie coperta lorda totale:** mq. 126,63.

Censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Giardinello:

**Fg.2, part.2123, subalterno 11**, z.c. unica, **cat. A/2**, classe 5, consistenza 5.5 vani, superficie catastale totale 147 mq., totale escluso aree scoperte 139 mq., rendita € 326.66

- VIA VITTORIO EMANUELE n. 62 Interno 6 Piano 3, l'appartamento

- C.F. del Comune di Giardinello al **Fg.2 p.IIa 2123 sub 12**, Bene comune censibile - VIA VITTORIO EMANUELE n. 62 Piano 3, la terrazza comune con l'appartamento di cui al lotto n. 7.

*"Fa parte del lotto la quota di 1/6 indiviso dell'autorimessa collettiva con ingresso dai civici nn. 29-29/A della via Giuseppe Mazzini, C.U. fg2, part. 2123, subalterno 16, erroneamente classata in categoria C/2 piuttosto che C/6.*

**Ad avvenuta aggiudicazione** gli aggiudicatari dei beni costituenti i **Lotti 3-4-5-6-7-8** dovranno procedere congiuntamente e a loro spese a far redigere a un tecnico abilitato le relative variazioni catastali (DocFa) da inoltrare, allo scopo di allineare i dati, ovvero:

- Rielaborazione dell'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni, indicando il sub 16 BCC destinato ad autorimessa collettiva, classandolo in cat. C/6;

- DocFa per accorpare le UU.II. ai sub 13-15 in un unico immobile da classare in categoria C/1, o categoria speciale D, annullando l'attribuzione di BCC destinato ad autorimessa collettiva per il sub 15;

- DocFa per la variazione del sub 16 da cat. C/2 a C/6 e relativa annotazione che trattasi di BCC a favore degli appartamenti di cui ai sub 5-6-8-9-10-11-12 (terrazza comune ai sub 10-11);

- DocFa (n. 6) per la corretta attribuzione del BCC individuato nel già richiamato sub 16 (diritto di proprietà pari a 1/6 a favore degli aggiudicatari dei lotti relativi agli appartamenti).

Per la redazione di tutti i superiori aggiornamenti il costo presuntivo sarà pari a € 6.090,24 per spese tecniche compreso Cassa e IVA al 22%, oltre ai tributi catastali pari a € 400, per un totale di € 6.409,24

Va precisato che tutte le UU.II. costituenti il fabbricato, al momento della presentazione delle istanze di condono erano (come lo sono tutt'ora) proprietà indivisa di più soggetti, e, in linea generale, il singolo proprietario *pro quota* non sarebbe stato legittimato all'inoltro dell'istanza.

*"Il BCC (bene comune censibile) destinato ad autorimessa collettiva è individuato erroneamente al Fg. 2, part.2123, subalterno 15, cat. C/6, via Giuseppe Mazzini n. 31, piano primo, accorpato ad altro bene di cui al Fg 2, part. 2123, subalterno 13, cat. C/2 (Lotto Nove - beni nn. 9-10 nell'atto di pignoramento) dovranno essere catastalmente riuniti in un unico immobile e classati in categoria C/1 o, a seconda dell'attività commerciale che si intenderà svolgere, in una delle categorie catastali speciali D.*

*A tal fine, ad avvenuta aggiudicazione gli aggiudicatari dei beni costituenti i Lotti 3-4-5-6-7-8 dovranno procedere a loro spese a far redigere a tecnico abilitato le relative variazioni catastali (DocFa) da inoltrare contemporaneamente, allo scopo di allineare i dati e precisamente.*

- DocFa per accorpare le UU.II. ai sub 13-15 in un unico immobile da classare in categoria C/1, o categoria speciale D, annullando l'attribuzione di BCC destinato ad autorimessa collettiva per il sub 15.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Occupato dalla debitrice esecutata, adibito a sola zona giorno.

\* \* \* \* \*

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

Il prezzo base, ridotto del 25% rispetto a quello di stima e di cui al precedente avviso di vendita, viene stabilito in **€.25.875,00**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€.19.406,25** (prezzo base ribassato di 1/4).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€.1.000,00**.

\* \* \* \* \*

**Con riferimento alla vigente normativa urbanistica**, in aggiunta a quanto più oltre indicato nel paragrafo “**Notizie urbanistiche comuni a tutti i lotti**”, per il presente **Lotto 8**, si rende noto che, per quanto risulta dalla CTU in atti, alla quale per maggiori dettagli espressamente si rinvia, risulta assunta al prot. n. 1159 del 28.02.1995, una richiesta di concessione in sanatoria di opere abusive ai sensi della L. 724/1994, con allegati dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, versamenti relativi all'oblazione e titolo di proprietà (allegato 6.8).

Dalla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà si rileva che l'intero immobile non era ancora definito nell'anno 1995, mentre il modello dell'istanza per il rilascio della concessione in sanatoria riporta una superficie utile abitabile (S.U.A) abusiva pari a m<sup>2</sup> 114,11 e una superficie non residenziale (S.N.R.) pari a m<sup>2</sup> 2,17 computa al 60% per una superficie complessiva (Sc) pari a 116,28 m<sup>2</sup>, risultata inferiore rispetto a quella oggi rilevata (S.U.A. 90,77 + 60% S.N.R. 50,10 = S.c. 120,83 m<sup>2</sup>), con conseguente errato importo dell'oblazione versata in data 30.12.1994. Con la Legge 724/1994, vi era l'obbligo, a pena di improcedibilità della domanda, di procedere al versamento dell'oblazione entro il 31.03.1996. Successivamente l'omesso pagamento di tale importo è stato assoggettato non più all'improcedibilità dell'istanza, bensì all'applicazione dell'interesse legale annuo sulle somme dovute, con la conseguente possibilità di rilascio del titolo edilizio in sanatoria nonostante il ritardo nel versamento (art. 2, co. 40, L. n. 662/1996, modificato dall'art. 1, co.9, L. n. 449/1997) - Di conseguenza, ai sensi dell'art. 39 della L. 724/1994 dovrà essere pagato un importo dell'oblazione oltre interessi legali a decorrere dal 1.4.1996, mentre gli oneri concessori, ridotti del 50% ai sensi dell'art. 1 della L.R. n° 34/96, saranno incrementati di una quota pari agli interessi legali a far data dal 22.5.1996, non essendovi possibilità di prescrizione per il mancato completamento della pratica con l'inoltro della documentazione richiesta dal comune, ai fini della notifica del conteggio; il tutto come meglio precisato nella perizia relativa al presente lotto, alla quale per maggiori dettagli si rinvia.

**Per regolarizzare l'immobile**, occorrerà procedere al completamento della pratica di condono edilizio, mentre per la diversa distribuzione interna e per la chiusura parziale



con tettoia della terrazza a livello, non indicati nella planimetria catastale del 16.2.1995, non si potrà procedere ad alcuna regolarizzazione in quanto essendo l'unico riferimento planimetrico disponibile, evidenzia rispetto allo stato di fatto ulteriori abusi edilizi eseguiti successivamente alla data di presentazione dell'istanza (28.2.1995). L'orientamento giurisprudenziale in via generale ha stabilito che le ulteriori opere eseguite dopo la presentazione dell'istanza di condono edilizio, ancorché interne o di non grande entità, devono dirsi abusive e in prosecuzione dell'illecita pregressa attività edilizia, comportando la mancata attivazione per esse del procedimento per il completamento dell'iter procedurale e che solo la riduzione in pristino può far venir meno il presupposto impeditivo dell'accoglimento dell'istanza di sanatoria. (cfr. Sentenza Consiglio di Stato n. 5821/2013).

**La tettoia non potrà essere regolarizzata**, in quanto le N.T.A. del PRG vigente - in accordo con la Soprintendenza ai BB.CC.AA. - all'art. 11.4 - Modalità per i fronti esterni degli edifici in zona omogenea A, prescrivono: "In corrispondenza di balconi, terrazzi o parti scoperte prospicienti su pubbliche vie o piazze, cortili caratteristici e spazi significativi del centro storico, nonché in prossimità ad un fronte monumentale, non dovrà essere realizzata alcuna tettoia, copertura o chiusura con strutture precarie anche se smontabili o schermate".

In ultimo, potrà inoltrarsi la S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) allegando l'attestato di prestazione energetica (APE) e le DI.CO. degli impianti (elettrico e illuminazione, idrico-sanitario, climatizzazione, gas metano, riscaldamento, videosorveglianza e allarme), facendo eseguire le necessarie verifiche e una manutenzione straordinaria a ditta abilitata ai sensi del DM 37/2008 o, in alternativa, dopo le verifiche, rilascio delle DI.RI. (dichiarazione di rispondenza) da parte di tecnico abilitato, essendo impianti preesistenti all'entrata in vigore del decreto sopra citato (27.3.2008).

Sono stati calcolati dall'esperto stimatore i costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie e varie per l'immobile. **L'importo totale portato in detrazione dal valore di stima** è, quindi, risultato pari **€.26.190,23** (€.23.723,14 alle quali sono state aggiunte le spese tecniche e quelle di regolarizzazione che riguardano il fabbricato nel suo complesso, *pro quota*, indicate nel paragrafo relativo alle notizie urbanistiche comuni a tutti i lotti, risultate pari per il presente lotto a €. 2.467,09), che sarà a totale carico dell'acquirente, essendosi di esso tenuto conto nel calcolo del valore di stima.

*Per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali, l'aggiudicatario/assegnatario potrà, ove possibile e ove ne ricorrano i presupposti,*

avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e 40 L.n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni e/o degli strumenti meglio precisati nella perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia; il tutto con oneri e spese a esclusivo carico dell'aggiudicatario/assegnatario, essendosi tenuto conto degli stessi ai fini del calcolo del valore di stima, così come dettagliato nei paragrafi in relazione.

L'immobile NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), il relativo onere, ove previsto sarà a totale carico dell'acquirente, essendosi del relativo costo tenuto conto nel calcolo del valore di stima.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU in atti, a firma dell'Arch. Giuseppe Venutelli, alla quale espressamente si rinvia e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta; la stessa è consultabile anche sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e sui portali collegati al [servizio Aste.click](http://servizio.Aste.click) del gruppo Edicom.

### **LOTTO 9**

(Beni nn.9-10 nell'atto di pignoramento)

- piena e intera proprietà di un **locale commerciale** sito in **Giardinello, via Giuseppe Mazzini civ. n. 31, piano primo**, facente parte dell'edificio realizzato in Giardinello tra due strade caratterizzate da una considerevole differenza di quota (via Vittorio Emanuele e via Giuseppe Mazzini), ha accesso dal portoncino al civ. n. 31 sulla rampa di via Mazzini e dalla scala interna realizzata nella superficie che era destinata a veranda, in prosecuzione dell'androne, con diritto ai beni comuni non censibili costituiti dalla corte antistante l'ingresso (sub 1), dall'androne, dalla scala, dallo scivolo, dal locale autoclave, dalle rampe, dal vano montacarichi (sub 14); composto di: ampio vano pilastrato e quattro vani, di cui uno adibito a cucina per ristorazione, oltre disimpegno, anti-wc e wcd.

**Superficie Commerciale:** mq. 424,03.

Censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Giardinello:

- **Fg.2 p.lla 2123 sub 13 - Categoria C2** (magazzino e locali di deposito), classe 5, consistenza mq.135, Rendita €.76,99 - VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 31 Piano 1

- **Fg.2 p.lla 2123 sub 15 - Categoria C6** (autorimessa o rimessa), Classe 4<sup>^</sup>, Consistenza 220 mq., Rendita €.136,35 - VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 31 Piano 1

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Libero.

\*\*\*\*\*

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

Il prezzo base, ridotto del 25% rispetto a quello di stima e di cui al precedente avviso di vendita, viene stabilito in **€.77.250,00**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€.57.937,50** (prezzo base ribassato di 1/4).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€.2.000,00**.

\* \* \* \* \*

**Con riferimento alla vigente normativa urbanistica**, in aggiunta a quanto più oltre indicato nel paragrafo “**Notizie urbanistiche comuni a tutti i lotti**”, per il presente **Lotto 9**, si rende noto che, per quanto risulta dalla CTU in atti, alla quale per maggiori dettagli espressamente si rinvia, richiamando la relazione di cui al lotto n. 11 della procedura, l'esperto stimatore evidenzia che:

- il progetto di variante prevedeva che la superficie da destinare a parcheggio pertinenziale fosse quella al piano seminterrato con accesso dal realizzando scivolo di via Giuseppe Mazzini (poi costruito e contrassegnato dai civici nn. 29-29/A), catastalmente individuato al Fg. 2, part. 2123, subalterno 16, cat C/2;
- il suddetto locale, per scelta della Ditta esecutata, è stato invece adibito a locale di deposito, individuando altro immobile da destinare ad autorimessa collettiva, ovvero quello catastalmente censito al Fg. 2, part. 2123, subalterno 15, cat. C/6 (facente parte del Lotto n.9);
- il suddetto immobile deriva dal frazionamento del locale di maggiore estensione, in progetto destinato a deposito e/o commerciale;
- di fatto è stata mantenuta la destinazione a locale commerciale, in quanto i due immobili al piano primo (catastalmente sub 13 e sub 15), sono stati adibiti alla destinazione d'uso prevista in progetto (deposito e/o commerciale) e risultano tra di loro collegati;
- l'individuazione catastale del locale di cui al sub 15 - porzione rilevante dell'intero piano primo e da riservare ad autorimessa collettiva - è stata, di conseguenza, di natura meramente formale;
- l'area da destinare a parcheggio, per i motivi già esposti nella relazione di cui al lotto n. 11, dovrà necessariamente essere quella che in progetto era prevista nel locale al piano seminterrato, oggi individuato ai civici. 29-29/A della via Giuseppe Mazzini;
- relativamente ai beni di cui al presente Lotto n. 9, per le ragioni esposte, l'esperto ha proceduto a un'unica valutazione, considerandoli immobili commerciali, coerentemente ai progetti approvati e allegati alle concessioni edilizie nn. 14/1988 e 12/1989 e a quanto in effetti rilevato.

**Per regolarizzare le difformità** (diversa distribuzione interna e frazionamento catastale in due UU.II.), si potrà inoltrare una C.I.L.A. (comunicazione di inizio lavori asseverata)

tardiva, ai sensi della L.R. n° 16/2016, art. 3 comma 2 lettera a) integrato con l'art., 3 comma 1 lettera B) del DPR 380/2001. In tale regime sono comprese quelle opere necessarie all'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, allegando l'aggiornamento catastale DocFa.

In ultimo, potrà inoltrarsi la S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) allegando l'attestato di prestazione energetica (APE) e le DI.CO. degli impianti (elettrico e illuminazione, idrico-sanitario, climatizzazione ecc.), facendo eseguire le necessarie verifiche e una manutenzione straordinaria a ditta abilitata ai sensi del DM 37/2008 o, in alternativa, dopo le verifiche, rilascio delle DI.RI. (dichiarazione di rispondenza) da parte di tecnico abilitato, essendo impianti preesistenti all'entrata in vigore del decreto sopra citato (27.3.2008).

Il tutto come meglio precisato nella perizia relativa al presente lotto, alla quale per maggiori dettagli si rinvia.

Sono stati calcolati dall'esperto stimatore i costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie e varie per l'immobile. **L'importo totale portato in detrazione dal valore di stima** è, quindi, risultato pari **€.10.420,62** (€.5.729,76 alle quali sono state aggiunte le spese tecniche e quelle di regolarizzazione che riguardano il fabbricato nel suo complesso, *pro quota*, indicate nel paragrafo relativo alle notizie urbanistiche comuni a tutti i lotti, risultate pari per il presente lotto a €.4.690,86), che sarà a totale carico dell'acquirente, essendosi di esso tenuto conto nel calcolo del valore di stima.

*Per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali, l'aggiudicatario/assegnatario potrà, ove possibile e ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e 40 L.n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni e/o degli strumenti meglio precisati nella perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia; il tutto con oneri e spese a esclusivo carico dell'aggiudicatario/assegnatario, essendosi tenuto conto degli stessi ai fini del calcolo del valore di stima, così come dettagliato nei paragrafi in relazione.*

**L'immobile NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), dichiarazioni di conformità degli impianti, libretto di impianto delle pompe di calore e relative dichiarazioni di impianto;** i relativi oneri, ove previsti saranno a totale carico dell'acquirente, essendosi del relativo costo tenuto conto nel calcolo del valore di stima.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU in atti, a firma dell'**Arch. Giuseppe Venutelli**, alla quale espressamente si rinvia e che si dà per conosciuta al



momento della presentazione dell'offerta; la stessa è consultabile anche sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e sui portali collegati al [servizio Aste.click](#) del gruppo Edicom.

### **Bene n. 11 nell'atto di pignoramento**

**Con provvedimento dell'11.04.2024 il G.Es. ha autorizzato** il delegato a predisporre l'avviso di vendita per complessivi nove lotti, denominati Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 (quest'ultimo contenente i beni 9 e 10 nell'atto di pignoramento) **con attribuzione della quota di 1/6 indiviso della proprietà del bene n. 11 (censito al C.F. Fg2, part. 2123, subalterno 16 erroneamente classata in categoria C/2 piuttosto che C/6) alle singole unità immobiliari di cui costituirebbe pertinenza e precisamente ai Lotti 3-4-5-6-7-8**, con espesso avvertimento che gli aggiudicatari dei beni in elenco dovranno procedere congiuntamente e a loro spese a far redigere da un tecnico abilitato le relative variazioni catastali (DocFa) da inoltrare, allo scopo di allineare i dati, secondo le prescrizioni meglio specificate in perizia e nella nota del 10 aprile 2024 da considerarsi parte integrante degli elaborati peritali già in atti.

### **Notizie urbanistiche comuni a tutti i lotti:**

Il Fabbricato di cui fanno parte tutti gli immobili oggetto del presente avviso è stato realizzato giusta **Concessione edilizia n° 14 del 9.8.1988, concessione edilizia in variante n° 12 del 1.9.1989**, rispetto alle quali non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a quanto evidenziato nella perizia alla quale espressamente si rinvia.

### **In particolare si evidenzia che:**

- non risultano agli atti del S.U.E. la comunicazione di fine lavori e il rilascio del certificato di abitabilità-agibilità, a causa di opere eseguite in difformità rispetto al progetto di variante, rilevate durante i sopralluoghi e meglio precisate nella relazione di stima, alla quale si rinvia per i dettagli.

- risultano inoltrate sei istanze di consono edilizio per il conseguimento delle concessioni in sanatoria ai sensi della L. 724/94, relative ad alcune modifiche effettuate, meglio precisate nella relazione di stima, alla quale si rinvia per i dettagli

**Prima di esaminare la possibilità di sanare gli abusi**, occorre precisare che per l'intero fabbricato e per le UU.II. che ne fanno parte, non risulta definita la relativa pratica edilizia con la comunicazione di fine lavori e con la richiesta del certificato di abitabilità-agibilità, secondo le procedure allora vigenti (oggi S.C.A. - Segnalazione Certificata di Agibilità).

**Il progetto di variante allora approvato prevedeva** la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione sull'area di sedime del fabbricato di antica costruzione da demolire e sull'annessa area libera adiacente alla via Giuseppe Mazzini, in zona B1 dell'allora Piano

Particolareggiato vigente di cui al P.U.C. (poi decaduto), ove era consentito un indice di fabbricabilità pari a 5,50 mc/mq.

Il PRG attuale, di cui alla presa d'atto del Consiglio Comunale n. 40 del 5.12.2022, adottato con Deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale n. 9 del 31 maggio 2017, unitamente alle deduzioni sulle osservazioni/opposizioni di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 27 febbraio 2018, fatte salve le prescrizioni di cui al parere motivato VAS e quelle dei piani sovraordinati e dei pareri degli Enti territorialmente competenti, è divenuto efficace ed esecutivo per effetto dell'art. 54, comma 3 della L.R.13 agosto 2020, n. 19 e s.m.i.

Per il lotto ove insiste l'edificio, lo strumento urbanistico indica destinazione di zona omogenea A (centro storico), comprendente le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani o complessi architettonici che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Le zone A sono soggette ad interventi di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, secondo quanto definito dai relativi articoli delle N.T.A.

**Vi sono degli adempimenti propedeutici alla regolarizzazione degli abusi nelle singole UU.II. che riguardano l'intera costruzione e che sono:**

- richiesta di autorizzazione allo scarico;
- nulla osta della Soprintendenza per i BB.CC.AA.;
- certificato di idoneità sismica (per le variazioni strutturali riscontrate);
- nulla osta idrogeologico;
- atto unilaterale di destinazione ad autorimessa a pertinenza di unità immobiliari, da registrare e trascrivere ai pubblici registri, oltre costi di regolarizzazione e manutenzione indicati alla relazione Perizia 11;
- DI.CO. di tutti gli impianti relativi alle parti comuni (elettrico e illuminazione, idrico-sanitario e fognario), facendo eseguire le necessarie verifiche e una manutenzione straordinaria a ditta abilitata ai sensi del DM 37/2008 o, in alternativa, dopo le verifiche, rilascio delle DI.RI. (dichiarazione di rispondenza) da parte di tecnico abilitato, essendo impianti preesistenti all'entrata in vigore del decreto sopra citato (27.3.2008).

Negli elaborati peritali di ogni lotto in vendita è riportato l'elenco presunto delle spese da sostenere, escluso quelle tecniche che verranno quantificate in un'unica voce per tutte le prestazioni, quelle di regolarizzazione dell'autorimessa collettiva (comutate a parte nel relativo elaborato e qui riportate in unica voce) e quelle di manutenzione necessarie al

lotto 9-10 della procedura, per danni imputabili a parti comuni per un totale di €28.384,44. Non essendovi alcun condominio costituito, la suddetta somma è stata ripartita dall'esperto stimatore proporzionalmente tra le UU.II., in relazione al loro valore di mercato. L'esperto precisa che la Soprintendenza potrebbe impartire prescrizioni per il rilascio del N.O.

L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto del presente avviso di vendita ricadono in zona con:

- vincolo sismico;
- vincolo idrogeologico;
- vincolo ambientale, storico e paesaggistico.

**Per sanare gli abusi, occorre valutare se è possibile o meno per l'aggiudicatario la riapertura dei termini per il condono cosiddetto straordinario**, secondo le indicazioni meglio precisate nella relazione di stima del Lotto Uno (pagg.19-20), alla quale si rinvia per i dettagli. Occorre un doppio controllo relativo alla data dell'insorgenza delle ragioni del credito e alla data dell'abuso, così da poter stabilire se siano riaperti i termini del condono edilizio e a quale condono aderire. Quanto alla data dell'insorgenza delle ragioni del credito, occorre fare riferimento al titolo da cui scaturisce il credito e non alla trascrizione del pignoramento, che rimane del tutto irrilevante.

**Si riporta all'attenzione dei potenziali acquirenti che** (prudenzialmente) sarebbe quantomeno auspicabile che l'offerente/aggiudicatario (coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia) provveda preventivamente a effettuare ulteriori accertamenti presso l'U.T.C. di Giardinello, al fine di acquisire un parere preliminare di fattibilità in merito ai prospettati interventi di regolarizzazione e perseguire quindi una congrua acquisizione dei beni esenti da vizi. Quanto sopra esposto risulta ancor di più auspicabile in relazione alla particolare situazione urbanistica dei beni posti in vendita, per quanto meglio precisato nelle perizie dei singoli beni, con particolare attenzione da porre alle spese tecniche e quelle di regolarizzazione che riguardano il fabbricato nel suo complesso, *pro quota*, indicate nei singoli elaborati peritali e riassunte nel presente avviso al paragrafo relativo alle notizie urbanistiche comuni a tutti i lotti, nonché alla attribuzione della quota di 1/6 indiviso della proprietà del bene n. 11 (censito al C.F. Fg2, part. 2123, subalterno 16 erroneamente classata in categoria C/2 piuttosto che C/6) alle singole unità immobiliari di cui costituirà pertinenza e precisamente ai Lotti 3-4-5-6-7-8, per il quale risulterà quindi necessario procedere alla relativa sanabilità, intervento questo che non può però prescindere dal coinvolgimento di tutti i proprietari (attuali e/o futuri acquirenti) dei vari immobili facenti parte del complesso immobiliare *de quo*.

## VISITE DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto professionista delegato Avvocato *Alessandro D'Avenia* è stato nominato, altresì, **Custode Giudiziario** degli immobili oggetto della presente vendita con **Decreto del Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dr. Fabrizio Minutoli, del 26/28 settembre 2022**; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita ai sopra recapiti indicati. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul P.V.P. è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE". In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi "Cognome", "Nome", "E-mail", "Conferma E-mail", "Telefono". Dopo aver letto l'informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode nominato dal Giudice. Il Ministero garantisce che il trattamento dei dati avviene con modalità idonee a garantire la sicurezza e riservatezza ai sensi del D.lgs n. 196/2003 e che gli stessi dati non saranno, pertanto, trasmessi a soggetti terzi, ma utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse al servizio prestato dal portale.

**Le visite all'immobile saranno sospese nel periodo intercorrente tra il 23 dicembre 2024 e il 7 gennaio 2025**; eventuali richieste pervenute durante il predetto periodo saranno esaminate ed evase dal custode a partire dal 7 gennaio 2025; **allo stesso modo, non sarà possibile richiedere e/o effettuare visite all'immobile negli ultimi dieci giorni precedenti la vendita**; eventuali richieste pervenute durante il predetto periodo non saranno esaminate né evase dal custode.

## MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita è soggetta alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone a partecipazione mista, ai sensi del D.M. n. 32/2015".

La deliberazione sulle offerte si svolgerà **alle ore 10.00 del giorno 21 febbraio 2025** presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in **Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2/q**, nonché in via telematica tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

La vendita si effettuerà in numero **NOVE LOTTI, come sopra denominati**; i prezzi base, ridotti del 25% rispetto a quelli di stima e di cui al precedente avviso di vendita, sono stabiliti come sopra per ciascun lotto.

**Si precisa che**, ricorrendo i presupposti di cui al comma 3 dell'art. 572 c.p.c., **potrà essere accettata un'offerta inferiore ai prezzi base, come sopra stabiliti per ciascun lotto, purché la stessa non sia inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato per ogni lotto, entro i limiti meglio sopra precisati per ciascun lotto.**



La vendita avviene nello stato di fatto di diritto e urbanistico in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive legalmente costituite e trascritte; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento danni per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno; conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti esistenti alla vigente normativa di sicurezza – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata.

*Per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione, eventuali chiarimenti potranno essere richiesti al delegato alla vendita, custode giudiziario e al gestore della vendita.*

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs. n. 192/2005 l'aggiudicatario/assegnatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di prestazione energetica manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili ai sensi dell'art. 586 c.p.c. saranno venduti liberi da trascrizioni di pignoramenti e da iscrizioni ipotecarie (salvo queste ultime si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508), le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice dell'Esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario/assegnatario.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la vendita, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento della proprietà, saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. A tal proposito si precisa che, in applicazione del D.M.227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati

ASTE GIUDIZIARIE

motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.Es. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente. Le spese di cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie, previste dall'art. 586 c.p.c. (pignoramenti e iscrizioni ipotecarie), sono poste a carico della procedura.

ASTE GIUDIZIARIE

Nel caso in cui l'immobile aggiudicato sia ancora occupato, l'aggiudicatario, dopo aver versato il saldo prezzo e prima dell'emissione del Decreto di Trasferimento, potrà rivolgere al Custode apposita istanza scritta al fine di richiedere al Giudice dell'Esecuzione l'emissione del provvedimento di liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c. o esonerarlo espressamente.

ASTE GIUDIZIARIE

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### ASTE GIUDIZIARIE

#### MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

ASTE GIUDIZIARIE

Ognuno, tranne il debitore (e fatti salvi i divieti di cui all'art. 1471 c.c.), è ammesso a offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o anche a mezzo di procuratore legale che potrà fare offerte anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati).

ASTE GIUDIZIARIE

L'offerta di acquisto dovrà essere **alternativamente redatta e presentata con modalità telematiche (OFFERTA TELEMATICA) oppure in formato cartaceo (OFFERTA ANALOGICA)** per come infra meglio precisato.

ASTE GIUDIZIARIE

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

ASTE GIUDIZIARIE

**Le offerte di acquisto telematiche dovranno essere inviate, a pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno antecedente a quello della celebrazione della vendita.**

ASTE GIUDIZIARIE

**Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere depositate (anche da persona diversa dall'offerente) in busta chiusa, a pena di inefficacia, presso i locali dell'Associazione di cui è parte il professionista delegato, siti in Palermo, Via Ruggero Settimo n.55, nei giorni di Lunedì e Mercoledì dalle ore 11.00 alle ore 12.30, esclusivamente previo appuntamento da concordarsi telefonicamente e/o da richiedersi via e-mail all'indirizzo: [info@dagape.it](mailto:info@dagape.it), ed entro e non oltre le ore 13,00 del 20 febbraio 2025, giorno antecedente a quello della celebrazione della vendita. In particolare, il giorno 20 febbraio 2025 si riceveranno le offerte dalle ore 10.00 alle ore 13.00. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente con lo stesso orario.**

L'offerta d'acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa sulla quale andranno indicate soltanto le generalità di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né altro – deve essere apposta sulla busta.

### OFFERTA TELEMATICA

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare a un determinato esperimento di vendita e a cui è possibile accedere attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp7>) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it/>) cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

L'offerta d'acquisto telematica con i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (in caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. n. 32/2015).

L'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015: **non è, allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta, ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.M. n. 32/2015, a mezzo "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica"**.

**Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente** (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12, comma 5, secondo periodo, D.M. n.32/2015).

L'offerta d'acquisto, in regola con l'imposta di bollo (per come infra precisato) deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità

fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32/2015), residenza e/o domicilio, stato civile;

- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;

- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- l'indicazione del prezzo offerto che (a pena di inefficacia dell'offerta) non potrà essere inferiore oltre un quarto rispetto al prezzo base;

- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base);

- **il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori** (diritti e spese di trasferimento) nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione (fatta salva una diversa quantificazione e l'eventuale conguaglio/restituzione per come infra meglio precisato), **termine che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, anche per il caso di procedura soggetta a **creditore fondiario**, (salva l'applicabilità, *ratione temporis*, del termine di 20 giorni previsto dall'art. 55 R.D. n. 646/1905 in relazione all'art. 161, c. 6, TUB), il tutto secondo le modalità come oltre meglio precisate nella sezione "*Effetti dell'aggiudicazione e versamento del prezzo/oneri accessori*";

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.



**N.B.:** le dichiarazioni e i dati richiesti, non previsti dal modulo ministeriale, dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

**Il versamento della cauzione** dovrà essere effettuato **esclusivamente** tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva intestato a: "ESECUZIONE IMMOBILIARE 451/2021+65/2023 TRIBUNALE DI PALERMO" c/o Banca Unicredit S.p.A. – Palermo Via Ruggero Settimo, 26, il cui **IBAN** è il seguente:

**IT52L0200804642000107018499**

con **causale** "ESEC. IMM. N. 451/2021+65/2023 TRIBUNALE DI PALERMO – cauzione - **con l'indicazione del numero di lotto per cui si partecipa**" da allegare all'offerta; **ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario – al momento dell'apertura della busta non risulterà accreditata sul conto della procedura, l'offerta sarà esclusa.**

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita mediante bonifico con identica modalità di pagamento a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato con carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Il **versamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori** dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura sopra indicato.

**L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base e/o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.**

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

Si rappresenta che è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica, Edicom Finance**, tramite:

- *Contact center* dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 > sede di Venezia-Mestre: tel. 0415369911 / fax 0415361923 - sede di Palermo: tel. 0917308290 / fax 0916261372;

- e-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it);

- chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Documenti da allegare all'offerta (file pdf ovvero pdf.p7m):

- a) copia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- d) copia della procura speciale o della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato nonché copia del documento di identità in corso di validità e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati dello stesso;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del rappresentante legale e copia della procura rilasciata da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) copia dell'eventuale dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di volere escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di avere preso visione della perizia di stima, del presente avviso e di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene staggito, effettuate in separato modulo;
- i) dichiarazione contenente esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- l) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

#### **OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)**

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), debitamente sottoscritta dovrà essere depositata in busta chiusa, presso i locali dell'Associazione di cui è parte il professionista delegato, siti in Palermo, Via Ruggero Settimo n.55, negli orari ed entro i termini sopra precisati.

All'interno della busta dovranno essere inseriti, ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.:

- fotocopia del documento d'identità e del tesserino contenente il codice fiscale del soggetto che formula l'offerta (in caso di pluralità di persone andranno inserite altrettante fotocopie);
- assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. N. 451/2021+65/2023 TRIBUNALE DI PALERMO – cauzione - con l'indicazione del numero di lotto per cui si partecipa", per un importo pari almeno al **10%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- domanda di partecipazione alla vendita, in bollo, che contenga: nominativo, data di nascita, codice fiscale, stato civile e – se coniugato – autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia, dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, recapito telefonico del soggetto cui verrà intestato l'immobile, con espresso avvertimento che, in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Non potrà essere intestato l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, ad eccezione dell'ipotesi di cui al richiamato art. 579 ultimo comma c.p.c., **offerta per persona da nominare**, che sarà ritenuta valida solo se presentata a mezzo di un avvocato regolarmente iscritto all'albo e ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita.

Nel caso di più soggetti potrà essere predisposta un'unica domanda ma completa dei dati di tutti gli offerenti e sottoscritta da tutti i partecipanti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche dati anagrafici e codice fiscale del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, autenticata da pubblico ufficiale, dichiarazione da allegare, in originale, all'offerta del soggetto che la presenta. Se l'offerente è un minore e/o interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela e/o la curatela o dall'amministratore di sostegno e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o altro ente, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese, risalente a non più di tre mesi, dal quale risulti l'eventuale vigenza della società o dell'ente con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale ovvero l'atto di nomina da cui ne risultino i poteri ovvero la delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del rappresentante legale e

copia autentica della procura rilasciata da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato; copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale del delegato e/o del legale rappresentante della persona giuridica offerente; nel caso di società o altro ente ne andranno pure indicati la denominazione, la sede legale, la partita IVA e il codice fiscale.

Se l'offerta è presentata a mezzo di Avvocato, alla stessa andrà allegata anche copia di un valido documento d'identità del procuratore e di un suo documento comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati, nonché l'originale della procura speciale o copia autentica della procura generale che ne giustifichi i poteri (a meno che l'offerta non sia formulata per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma, in tal caso la procura speciale notarile, di data antecedente alla vendita, dovrà essere consegnata al delegato in sede di gara ed esibita dal procuratore al momento della dichiarazione di nomina che dovrà essere effettuata entro tre giorni dall'aggiudicazione, in mancanza di tale dichiarazione gli effetti dell'aggiudicazione si produrranno in capo all'offerente stesso).

Nella domanda di partecipazione dovranno, altresì, essere specificati:

- a) il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce nonché i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del lotto;
- b) l'indicazione del prezzo offerto (che **non potrà essere inferiore di oltre un quarto** ai prezzi base indicati nel presente avviso di vendita, **a pena di esclusione**) e del modo e del tempo di pagamento;
- c) l'indicazione che il saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, dovrà essere versato, in parte direttamente al **creditore fondiario**, come oltre meglio precisato, e per la restante parte alla procedura nel termine indicato nell'offerta, e comunque **entro e non oltre il termine perentorio massimo di 120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. N. 451/2021+65/2023 TRIBUNALE DI PALERMO-SALDO PREZZO - con l'indicazione del numero di lotto aggiudicato", o, **preferibilmente**, a mezzo **bonifico bancario sul conto della procedura** sopra indicato, che **entro lo stesso termine perentorio** l'aggiudicatario dovrà versare altra somma, nella misura **presuntivamente determinata del 15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato successivamente alla vendita, per le presumibili spese di trasferimento, da versarsi altresì a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. N. 451/2021+65/2023 TRIBUNALE DI PALERMO -SPESE



- con l'indicazione del numero di lotto aggiudicato" o, **preferibilmente**, a mezzo **bonifico bancario sul conto della procedura** sopra indicato; **per il caso in cui l'aggiudicatario possieda i requisiti per usufruire di agevolazioni fiscali e intenda avvalersene**, potrà versare il relativo assegno/bonifico per le presumibili spese, con le stesse modalità sopra dette, **ma nella misura pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, ovvero nella diversa misura che sarà stabilita dal delegato in base al tipo di agevolazioni richieste; il tutto sotto pena della decadenza dall'aggiudicazione e dalla cauzione;**

- d) nel caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento durante la gara e l'eventuale procura che autorizzi la partecipazione alle operazioni di vendita in nome e per conto di uno degli altri offerenti, nel caso di assenza di uno di essi durante la gara;
- e) l'espressa indicazione di aver preso visione del presente atto di avviso e della perizia di stima (visionabile sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sui portali collegati al [servizio Aste.click](#) del gruppo Edicom);
- f) l'indicazione, qualora si intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento;
- g) la dichiarazione contenente esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- h) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**Il mancato rispetto del termine di presentazione, un'offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita e/o il mancato deposito della cauzione nella forma e nella misura stabilite, determineranno l'inefficacia dell'offerta.**

#### **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Le parti e gli offerenti sono convocati per la deliberazione sulle offerte e per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. nel giorno seguente la scadenza del termine per la presentazione delle offerte medesime e all'orario sopra stabilito.

Le buste cartacee e telematiche saranno aperte dal professionista delegato all'orario di inizio delle operazioni di vendita alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti (ai quali il presente avviso verrà

comunicato). Gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando innanzi al delegato (l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede di vendita) mentre a coloro che hanno presentato offerte telematiche, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale; un estratto dell'invito di cui al periodo precedente verrà anche trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile eventualmente fornito.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, il delegato inviterà, in ogni caso, tutti gli offerenti a una vendita sincrona mista sull'offerta più alta e si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide, nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il delegato.

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Le offerte saranno esaminate il giorno 21 febbraio 2025 alle ore 10.00 presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in **Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2/q**, ove si svolgeranno le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli art. 576 e seguenti c.p.c. si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

Ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

Qualora, in base al disposto dell'art. 161 bis disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il **rinvio della vendita**, lo stesso può essere disposto solo con il consenso dei creditori, precedente e intervenuti, e 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 degli offerenti. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice 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.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c, **in caso di presentazione di un'unica offerta telematica/analogica efficace**, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta e il bene sarà aggiudicato all'offerente anche se offline o assente in sala aste.

Se l'importo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore a un quarto (1/4) il delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

**In caso di pluralità di offerte efficaci**, verrà indetta tra gli offerenti una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con i rialzi minimi come sopra previsti per ciascun lotto.

La gara che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di apertura delle buste e dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dai professionisti delegati al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti online e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta e una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 180 secondi (3 minuti).

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte online o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene (salvo quanto infra precisato per l'ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione).

Qualora la gara non dovesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione sarà pronunciata (sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) a favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata con i criteri dettati dall'art. 573, comma terzo, c.p.c.) oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo (sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione e il prezzo offerto sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita).

Si precisa che ai fini dell'individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., i professionisti delegati si atterranno ai seguenti criteri, in ordine graduato:

- migliore prezzo offerto;
- a parità del prezzo offerto, cauzione versata più alta.
- forme, modi e tempi di pagamento, nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

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**.

In ogni caso, **ove siano state presentate istanze di assegnazione** e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

A tal proposito si precisa che, qualora siano state presentate istanze di assegnazione si procederà all'assegnazione anche quando, in caso di mancata adesione degli offerenti a partecipare alla gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

Si precisa che, se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., procederà all'assegnazione, **purché l'istanza di assegnazione contenga 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'articolo 506, primo comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'istante)**, somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita.

Per converso, si procederà alla vendita e quindi all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione) quando il prezzo offerto all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

Al termine delle operazioni di vendita saranno restituiti agli offerenti, non aggiudicatari, gli assegni versati a titolo di cauzione; in caso di assenza dell'offerente, la restituzione sarà effettuata tramite spedizione del relativo assegno alla residenza/domicilio dichiarato; agli offerenti telematici, non aggiudicatari, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a mezzo delle coordinate bancarie indicate nelle dichiarazioni di offerta.



In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato depositando presso il delegato la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata in data antecedente la vendita.

### **EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO / ONERI ACCESSORI**

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

Trattandosi di procedura relativa a **Credito Fondiario**, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla Banca creditrice le somme a essa dovute ai sensi della vigente normativa sul credito fondiario **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, entro i limiti come meglio oltre precisati, sotto pena della decadenza dall'aggiudicazione e dalla cauzione (salva la possibilità di avvalersi della facoltà di subentro nel contratto di mutuo), fermo restando che **il residuo** del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione e quanto versato direttamente alla banca creditrice, dovrà essere versato alla procedura nel termine indicato nell'offerta, e comunque **entro e non oltre lo stesso termine perentorio massimo di 120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. N. 451/2021+65/2023 TRIBUNALE DI PALERMO –SALDO PREZZO - *con l'indicazione del numero di lotto aggiudicato*", o, **preferibilmente**, a mezzo **bonifico bancario sul conto della procedura** sopra indicato.

**Nel medesimo termine e con le stesse modalità l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 15% del prezzo di acquisto** quale somma forfettariamente determinata, fatta salva una diversa quantificazione all'esito dell'esperimento di vendita da parte del delegato tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare (anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto richieste dall'aggiudicatario). In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione; **il tutto sotto pena della decadenza dall'aggiudicazione e dalla cauzione.**

Si precisa che in applicazione dell'art 41 TUB, qualora il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, non appena disposta l'aggiudicazione, **il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni** – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo pec o fax – **il proprio complessivo credito**, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare



Il delegato farà, pertanto, applicazione di tali principi sin dal versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario (laddove la formazione dello stato passivo sia già avvenuta in sede fallimentare) oltre che in sede distributiva.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo del prezzo entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (non prorogabile) ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta.

**Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese è perentorio e improrogabile.**

In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese entro il termine stabilito, l'aggiudicazione sarà revocata dal Giudice dell'Esecuzione che dichiarerà altresì la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita dell'intera cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c. che consisterà nella possibilità per il debitore di vedersi addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente.

#### **AVVERTENZE E INFORMAZIONI FINALI**

Ogni onere fiscale, derivante dalla vendita, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la vendita con e senza incanto dovrà decorrere il termine di almeno 45 gg.

La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita, della relazione di stima, di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibile dal fascicolo processuale.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera comunque gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al custode giudiziario.

Vi è la possibilità per i partecipanti alle vendite giudiziarie 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.

Estratto del presente avviso, unitamente a copia della consulenza tecnica d'ufficio, verrà pubblicato sul [Portale delle Vendite Pubbliche](#) di cui all'art. 490 comma 1, c.p.c., sui siti

internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sui portali collegati al servizio [Aste.click](#) del gruppo Edicom.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile.

**La richiesta di visione degli immobili, potrà essere inoltrata entro e non oltre i dieci giorni precedenti alla vendita ai sottoscritti custodi giudiziari esclusivamente tramite il [Portale delle Vendite Pubbliche](#).**

**Le visite all'immobile saranno sospese nel periodo intercorrente tra il 23 dicembre 2024 e il 7 gennaio 2025; eventuali richieste pervenute durante il predetto periodo saranno esaminate ed evase dal custode a partire dal 7 gennaio 2025; allo stesso modo, non sarà possibile richiedere e/o effettuare visite all'immobile negli ultimi dieci giorni precedenti la vendita; eventuali richieste pervenute durante il predetto periodo non saranno esaminate né evase dal custode.**

Per ulteriori informazioni sull'immobile, nonché per ogni informazione sulla vendita, anche relativamente alle generalità dei debitori, gli eventuali interessati potranno rivolgersi, **entro e non oltre i dieci giorni precedenti alla vendita**, al sottoscritto professionista contattando il n. di cell. 389-6777421 il Lunedì e Mercoledì dalle ore 11.00 alle ore 12.30.

Palermo, 12 dicembre 2024

**Il Professionista Delegato**

*Avv. Alessandro D'Avenia*