

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

TRIBUNALE DI PALERMO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA

A PARTECIPAZIONE MISTA

Procedura esecutiva n. 88/2021 R.G.E.I. – Reg. Del. n. 7/2025

L'Avv. Davide Garretto, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita e succ., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Palermo resa addì 3 gennaio 2025, nonché nominato custode con provvedimento reso in data 25 marzo 2023 nella procedura suindicata,

VISTO

- l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c.;
- la perizia del Consulente Tecnico del Giudice dell'Esecuzione;
- gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;
- la nomina quale gestore della vendita telematica di Edicom Servizi S.r.l., che opererà con il proprio portale;

AVVISA

che il giorno **24 giugno 2025 alle ore 10:00** in Palermo presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.), sita in Palermo Via Generale Arimondi Giuseppe n. 2q, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it avrà luogo la **vendita telematica senza incanto con eventuale gara in modalità sincrona 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 febbraio 2015, n. 32,

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

tramite gestore delle vendite telematiche **Edicom Servizi S.r.l.** dei seguenti immobili, e precisamente:

LOTTO 1: appartamento sito in Palermo (Pa), Via Noto n. 12, piano quinto, composto da ingresso, un vano destinato a sala riunioni, salone pari a tre vani, ulteriori quattro vani, un grande vano destinato ad archivio con annesso servizio igienico, altro servizio igienico, due camerini e corridoio di disimpegno, dotato di tre balconi, di cui uno chiuso a veranda, avente superficie utile netta mq. 228,09 e commerciale pari a mq. 268, censito in C.F. di detto Comune al foglio 44 particella 594 subalterno 26, zona cens. 3, categoria A/2, classe 4, consistenza 11 vani, rendita €. 965,77;

LOTTO 2: abitazione in villino sito in Palermo (Pa), località Addaura, Via Pitea da Marsiglia n. 9/B, piano primo, composto da pranzo-soggiorno, due camere da letto, cucina, w.c.-bagno e disimpegno; è, inoltre, dotato a piano terra di giardinetto d'ingresso, a piano primo di ampio terrazzo antistante che si estende e diventa balcone, di ulteriore ampio balcone panoramico lato mare e grande terrazzo panoramico di copertura raggiungibile dalla scala a chiocciola posta nel balcone retrostante, avente una superficie netta di mq. 61,38, una superficie utile omogeneizzata di mq. 89,81 e una superficie commerciale pari a mq. 103,00, censita in C.F. di detto Comune al foglio 12 particella 2360 subalterno 4, zona cens. 5, categoria A/7, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq. 84, tale escluse aree scoperte mq. 72, rendita €. 387,34.

Il prezzo base d'asta è sì stabilito:

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

- per il **LOTTO 1** in €. **452.500,00**. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad €. 339.375,00 (prezzo base detratto il 25%). In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €. **10.000,00**;

- per il **LOTTO 2** in €. **170.000,00**. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad €. 127.500,00 (prezzo base detratto il 25%). In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €. **5.000,00**;

Stato di possesso degli immobili:

- il bene contraddistinto come **LOTTO 1** è concesso in detenzione provvisoria ex art. 560 c.p.c. al debitore esecutato ed è attualmente adibito a studio professionale;
- il bene contraddistinto come **LOTTO 2** è detenuto da terzi in ragione di contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva avente scadenza addì 30/01/2026 contro il pagamento di €. 500,00 mensili; si avvisa che in osservanza ed esecuzione di quanto prescritto nel decreto di nomina reso dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Palermo del 25 marzo 2023 e pubblicato in data 28 marzo 2023, è stata comunicata formale disdetta del detto contratto che per l'effetto cesserà alla scadenza del 30/01/2026.

Con riferimento alla vigente normativa urbanistico - edilizia e per quanto risulta dalla relazione peritale l'Esperto stimatore rende noto quanto segue: **I°)** con riferimento al **LOTTO 1** il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato costruito giusta licenza edilizia n. 978 del 24.09.1954 e successiva licenza n. 398 del 06.04.1955 rilasciate dal Comune di Palermo; l'appartamento in oggetto è stato dichiarato abitabile con certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 1031 del 10.02.1956; dal confronto tra lo stato attuale

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

dell'appartamento e la planimetria di progetto approvato dalla Commissione per il Piano di Ricostruzione in data 13.11.1954 indicato nella licenza n. 398 sopra riportata, si riscontrano le seguenti difformità: apertura di seconda porta d'ingresso dell'unità immobiliare; modifica e spostamento di alcune aperture esterne afferenti al balcone prospettante sul cortile interno; eliminazione e spostamento di tramezzi divisorii e porte per una diversa distribuzione interna; eliminazione di wc-bagno, riduzione del wc-doccia e spostamento del piccolo wc; eliminazione della cucina e di altri piccoli ambienti di servizio al fine di ricavare un unico grande ambiente direttamente comunicante, mediante la rimozione degli infissi, con il balcone verandato e con annesso piccolo wc, ed un camerino attualmente destinato a segreteria; chiusura a veranda del balcone ballatoio prospiciente il cortile interno. In merito alle difformità riscontrate l'Esperto Stimatore dichiara che ai fini del conseguimento della regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio, sarà necessario procedere nel modo di seguito esposto. Per quanto riguarda la modifica delle aperture esterne sul retroprospetto, trattasi di intervento ascrivibile a modifiche di prospetto e riconducibile, pertanto, alla "ristrutturazione edilizia" assoggettata al rilascio del permesso di costruire (art. 5, lettera c, L. R. 16/2016 di recepimento con modifiche dell'art. 10 D.P.R. 380/2001). Infatti, sebbene l'art. 10 del D.L. 76/2020 abbia modificato l'art. 3 c. 1 lett. b del D.P.R. 380/2001, includendo le modifica ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati nell'ambito degli interventi di "manutenzione straordinaria" - non più pertanto di ristrutturazione edilizia - tuttavia trattasi di modifiche "necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42". Pertanto, nel caso che ci riguarda, le modifiche del retrospetto, attuate mediante la rimozione di infissi e la differente sagomatura di porte e finestre, non rientrano in tale casistica, ma sono state realizzate per consentire la diretta comunicazione della veranda al vano 7 e adeguare le bucatore alla nuova distribuzione interna. Quindi, in considerazione di ciò, come già sopra indicato, l'intervento attuato nel bene in esame è riconducibile alla "ristrutturazione edilizia" e la regolarizzazione di tale difformità è subordinata al rilascio del permesso di costruire in sanatoria (PDCS) ai sensi dell'art. 36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. 380/2001, per il quale sarà in ogni caso necessario acquisire il consenso dell'assemblea condominiale data l'incidenza sul decoro dello stabile. Tuttavia, nel caso in oggetto, considerato che, data la destinazione abitativa dell'immobile, occorrerà ricollocare la cucina, tenuto conto del possibile diniego da parte del condominio in merito alla modifica del retrospetto dello stabile, si ritiene più opportuno procedere al ripristino della posizione delle aperture secondo il progetto autorizzato, con la risistemazione degli infissi, ristabilendo distintamente l'uso di superficie non residenziale del balcone dalla superficie residenziale dell'unità immobiliare, dal momento che attualmente quest'ultimo risulta invece annesso all'unità abitativa con aumento di superficie utile. Riguardo alla modifica della finestra dell'attuale camerino 1 (ex wc-bagno), non si terrà conto di tale difformità in quanto si ritiene che la stessa possa considerarsi come mero errore di rappresentazione grafica (nei grafici di progetto la medesima apertura si ripete

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

nell'appartamento speculare a quello oggetto di causa e la posizione è conforme a quella attuale). Riguardo alla diversa distribuzione degli spazi interni (eliminazione/spostamento di tramezzi, eliminazione/spostamento di servizi igienici), tali difformità sono ascrivibili ad interventi di “*manutenzione straordinaria*” – art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/2001 – art. 3, comma 2, lettera “a” della L.R.S. n. 16 del 10/08/2016 – art. 4, comma 2 e comma 4 della L.R.S. n. 23 del 06/08/2021 –

Per tali tipologie di interventi, la normativa prevede che l'interessato trasmetta all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato (CILA), il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio. Poiché le opere suddette non sono state regolarmente comunicate, per la regolarizzazione delle stesse occorre provvedere alla comunicazione tardiva per lavori già eseguiti per la quale si applica una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (art. 4 comma 6 della L.R.S. n. 23/2021). Tra gli interventi da regolarizzare mediante CILA tardiva si include l'apertura della seconda porta d'ingresso all'appartamento. Riguardo alla chiusura del balcone a veranda con struttura precaria in alluminio, pannelli e vetro, poiché non direttamente prospettante su pubbliche vie o piazze, tale intervento è riconducibile alla casistica delle “opere interne”, per il quale, in applicazione dell'art. 20 della L.R. 4/2003, la normativa prevede, contestualmente all'inizio dei lavori, la presentazione presso l'autorità comunale di una relazione a firma

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, urbanistiche ed igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento, a favore del comune, di una somma in denaro pari a cinquanta euro (art. 20 comma 2) per ogni metro quadrato di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria. In caso di mancata presentazione della relazione all'inizio dei lavori, le disposizioni anzidette sono applicabili anche per la regolarizzazione di opere della stessa tipologia già realizzate (art. 20 comma 5). Con riferimento alla tettoia in oggetto, sarà dunque necessario procedere alla regolarizzazione della stessa nei termini che precedono. Infine, occorrerà presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) – art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241. Tutti i presumibili costi relativi a siffatte regolarizzazioni sono già stati decurtati dal valore complessivo di stima e per la cui disamina si rimanda in modo espresso alla relativa descrizione analitica si resa dall'Esperto Stimatore nel suo elaborato peritale. Da ultimo, l'Esperto Stimatore dichiara che non è stato possibile effettuare il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto dalla consultazione della banca dati Sister, quest'ultima non risulta allegata e, sebbene in data 01.03.2024, su invito del medesimo ufficio, si sia presentata istanza per la rasterizzazione della planimetria, la stessa non è risultata attualmente disponibile e rilasciabile. II°) avuto precipuo riguardo al **LOTTO 2** il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare oggetto di vendita, secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con D. Dir. n. 558 del 29/07/2002 di rettifica del D. Dir.

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

daidegarretto@virgilio.it – daidegarretto@pec.it

n. 124/D.R.U. del 13/03/2002, ricade in zona territoriale omogenea “B1” (v. art. 6 e art. 8 delle N.T.A e Tavola P2a-5005 - Zonizzazione e vincoli sul territorio), comprendente “le parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità, comunque maggiore o uguale a 1,54 mc/mq dotati di urbanizzazioni primarie e secondarie, con tipologia di case unifamiliari o a schiera o a villetta e similari”. Il fabbricato, comprendente l’abitazione pignorata e insistente sulla p.lla 2360, ricade, inoltre, in area sottoposta ai seguenti vincoli: - demanio universale di Monte Pellegrino e usi civici (nota RAL n. 1856 del 2.09.1986); - vincolo idrogeologico R.D. L. n. 3267 del 30.12.1923; - fascia di rispetto delle aree boscate artificiali e naturali (Studio agricolo forestale adeguato alle LL. RR. nn. 16/96 - 13/99 - 06/01 e D.P. 28/06/00); - vincolo paesaggistico (colore celeste) art. 136 del D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1947/39). Ciò posto, sulla regolarità urbanistico/edilizia l’Esperto Stimatore attesta quanto segue: il fabbricato, di cui fa parte l’immobile pignorato e insistente sul lotto n. 21 della cosiddetta “lottizzazione Hardouin” (corrispondente alla p.lla 604/e), è stato costruito giusta licenza edilizia n. 1143 del 31.10.1975 rilasciata dal Municipio di Palermo e successivo atto di concessione in variante n. 2111 del 20.7.1979; nella licenza edilizia risulta riportato atto di vincolo a parcheggio del 21.02.1975 registrato a Palermo il 28.02.1975 al n. 3690 e trascritto il 4.03.1975 ai nn. 7643/6166 ai sensi della L. R. n. 19 del 31.03.1972 e nei grafici di progetto allegati alla concessione in variante sono indicate due aree destinate a parcheggio di mq 27 ciascuna, di cui una insistente sull’area di pertinenza dell’unità immobiliare pignorata; l’abitazione in esame, unitamente ad altri appartamenti facenti parte della costruzione, è stata dichiarata

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

abitabile con certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 15104 del 20.11.1980: nel predetto certificato risulta nuovamente puntualizzata l'area destinata a parcheggio ubicata "negli spazi liberi laterali" e vincolata in base all'art. 40 della L. R. n. 19 del 31.03.1972; dall'esame della documentazione acquisita, si è evinto che la descrizione dell'abitazione oggetto di pignoramento resa nel certificato di abitabilità/agibilità del 20.11.1980, certificato corrispondente all'ultimo documento rilasciato dall'Amministrazione Comunale, è conforme alla planimetria catastale coeva risalente al 4.12.1980 ed all'attuale stato dei luoghi, mentre sono state rilevate delle differenze rispetto ai grafici di progetto allegati alla concessione in variante; nondimeno, la verifica dello stato legittimo dell'immobile, così come suffragato dai ragguagli ricevuti presso l'ufficio tecnico comunale, si baserà sul confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo documento autorizzativo rilasciato dal Comune di Palermo, corrispondente, in questo caso, al predetto certificato di abitabilità, che, come sopra riferito, descrive l'abitazione in oggetto conformemente alla planimetria di primo accatastamento (compilata in data 31.10.1980, presentata il 4.12.1980 prot. n. 18124) risalente al medesimo periodo del rilascio del predetto certificato (prot. n. 15104 del 20.11.1980); pertanto, dal confronto tra lo stato attuale dell'appartamento e la predetta planimetria catastale coeva al rilascio del predetto certificato e riprodotte l'immobile così come in esso descritto, si riscontrano le seguenti difformità: realizzazione di locale tecnico, posto a livello di piano cantinato sotto l'aiuola di piano terra, ricadente parzialmente in area soggetta a vincolo a parcheggio; modifica nel retro-prospetto con l'inserimento di porta-finestra di comunicazione tra la cucina ed il balcone contigua alla finestra già indicata; collocazione

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

di scala a chiocciola nel balcone retrostante che consente l'accesso al terrazzo di copertura; trasformazione del lastrico solare non accessibile in terrazzo praticabile di pertinenza dell'abitazione, con aumento di superficie non residenziale e con l'esecuzione di un foro nel solaio di copertura per la collocazione della predetta scala in ferro autoportante a chiocciola; in merito alle difformità riscontrate, ai fini del conseguimento della regolarità sotto il profilo urbanistico - edilizio, sarà necessario procedere nel seguente modo: per quanto riguarda la realizzazione del locale tecnico ricadente in gran parte nell'area soggetta a vincolo a parcheggio, non sussistono le condizioni di sanabilità, a meno di spostare l'area vincolata in altro punto del lotto, che in ogni caso risulta di proprietà di terzi; appare più opportuno, in questa sede, prevedere il ripristino della configurazione originaria dell'aiuola eliminando il sottostante locale tecnico; per quanto riguarda la modifica dell'apertura esterna, sebbene trattasi di intervento ascrivibile a modifiche di prospetto e riconducibile, pertanto, alla "ristrutturazione edilizia" – art. 5, lettera c, L. R. 16/2016 di recepimento con modifiche dell'art. 10 D.P.R. 380/2001 – assoggettata al rilascio del permesso di costruire, tuttavia, a parere dell'Esperto Stimatore, si ritiene che la stessa sia dovuta ad un mero errore di indicazione nella pianta catastale, in quanto la porta-finestra riscontrata sui luoghi è puntualmente indicata nella pianta di progetto allegato alla concessione in variante; pertanto, non si terrà conto di tale difformità; relativamente alla trasformazione del lastrico solare non accessibile in terrazzo praticabile con aumento di superficie non residenziale ed esecuzione di foro nel solaio di copertura per la collocazione di scala in ferro, trattasi di intervento riconducibile alla "ristrutturazione edilizia" assoggettato al rilascio del

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

permesso di costruire ai sensi dell'art. 5, lettera c, L. R. 16/2016 di recepimento con modifiche dell'art. 10 D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ii. . La regolarizzazione di tale difformità è subordinata al rilascio del permesso di costruire in sanatoria (PDCS) ai sensi dell'art. 36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. 380/2001, come recepito in Sicilia dall'art. 14 della L.R. n. 16/2016, che consente di conseguire il permesso in sanatoria allorquando si verifichi la doppia conformità delle opere oggetto della sanatoria, ossia quest'ultime devono risultare conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo dell'esecuzione delle opere sia al momento della presentazione della domanda di accertamento in sanatoria; occorre segnalare che, in tema di accertamento di conformità, il recente Decreto Legge n. 69 del 29.05.2024, che ha introdotto variazioni ad alcuni articoli del D.P.R. n. 380/2001 (T.U. in materia edilizia), ha in particolare modificato l'art. 36, che dovrà essere nuovamente recepito dalla Regione Siciliana, ed ha introdotto un nuovo articolo, l'art. 36-bis, prevedendo due distinti casi di "accertamento di conformità"; tuttavia, nel caso che ci concerne, sulla scorta altresì di quanto riferito dall'ufficio tecnico comunale, si conferma il riferimento all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, della "doppia conformità" alla disciplina urbanistico - edilizia, come sopra indicato; il rilascio del PDCS prevede il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia; occorrerà, inoltre, conseguire il parere di sussistenza da parte del Genio Civile ai sensi dell'art. 21 L. N. 64/74 con deposito del certificato di idoneità sismica; sarà fondamentale la verifica strutturale del solaio di copertura stante la trasformazione da semplice lastrico solare a terrazzo praticabile, accertando che la portanza sia quella prevista per civile abitazione; a conclusione dell'iter di

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

regolarizzazione, si presenterà la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) – art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016 - art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241. Tutti i presumibili costi relativi a siffatte regolarizzazioni sono già stati decurtati dal valore complessivo di stima e per la cui disamina si rimanda in modo espresso alla relativa descrizione analitica si resa dall'Esperto Stimatore nel suo elaborato peritale. Da ultimo, L'Esperto Stimatore precisa che l'immobile pignorato, secondo la Variante generale al P.R.G., ricade nell'area del Demanio Civico Universale di Palermo denominata "Montepellegrino e falde", di cui alla comunicazione della Ripartizione Affari Legali n. 1856 del 2.9.1986. Dall'esame degli atti di provenienza del bene si evince che i lotti compravenduti, tra cui il lotto di terreno su cui oggi grava l'immobile in esame, p.lla 604/e (oggi p.lla 2360), "*... ritenuto facente parte del Demanio Comunale di Monte Pellegrino e sue falde, è stato legittimato in favore degli effettivi venditori con ordinanza del Commissario per gli usi civici in Sicilia del 22 febbraio 1958 approvata dal Presidente della Repubblica con decreto 18 maggio 1958, registrato il 28 giugno 1958 alla Corte dei Conti al n. 11 ag. e for. , foglio 248, ordinanza registrata a Palermo il 23 luglio 1958, numero 1039/n. 5, volume 520 e trascritta il 30 aprile 1968 ai nn. 13047/10786. I venditori hanno affrancato il canone dovuto in commutazione di usi civici al Comune di Palermo con atto in Notar Lioni da Palermo del 26 ottobre 1960, trascritto il 5 giugno 1961 ai nn. 15951/13279*". Pertanto, alla luce di quanto estratto dai predetti atti, il lotto di terreno, su cui insiste l'immobile in esame, risulta essere stato già oggetto di "sdemanializzazione" ed affrancato mediante liquidazione dei diritti di uso civico

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

Inoltre, dalla documentazione acquisita e da quanto risultante negli atti della procedura, l'immobile pignorato non risulta gravato da censo e livello. Sulla conformità edilizia ed urbanistica e per tutte le altre informazioni tecniche e urbanistiche afferenti i lotti in vendita si rimanda espressamente alle relazioni peritali depositate dall'Esperto Stimatore Arch. Maria Elisa Giammona, documenti depositati agli atti della procedura e consultabile, completo di planimetrie e fotografie, sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, e www.asteanunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click, che qui s'intende richiamato e trascritto e che costituisce parte integrante del presente avviso. Per eventuali opere abusive, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 40 L. 47/85 e 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e successive integrazioni e, dunque, potrà presentare, a proprie esclusive spese, domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla pubblicazione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita di quanto sopra descritto avverrà senza incanto, con gara in caso di più offerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in atto si trova, come descritto nell'elaborato peritale, con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultante dai titoli, nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito www.garavirtuale.it). La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. In particolare, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo. In ordine alla dotazione dell'attestato di qualificazione e di certificazione energetica del lotto in vendita, si avverte che è, in ogni caso, a carico dell'eventuale acquirente l'onere, ove sussista, di dotare gli immobili dell'attestato di qualificazione e certificazione energetica. Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile. La presente vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni.

PUBBLICITA'

In ottemperanza all'ordinanza di delega e nei termini ivi previsti, la pubblicità del presente avviso, della relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio pignorato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. è effettuata: a) sul Portale delle vendite pubbliche; b) sul sito internet astegiudiziarie.it e sul sito internet www.asteannunci.it (include la pubblicazione sull'APP GPS ASTE) e sui portali collegati al servizio aste.click offerti dal Gruppo Edicom S.p.A.; c) tramite il servizio di messaggistica (SMS)

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

denominato “EUREMA ASTE” per l’invio di minimo mille SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all’ubicazione dell’immobile posto in vendita.

MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno è ammesso a presentare offerte tranne il debitore. L’offerta può essere formulata personalmente ovvero a mezzo procuratore legale (in tal caso dovrà essere allegata la procura speciale che ne giustifichi i poteri), anche a norma dell’art. 579 c.p.c. ultima comma; a tal uopo si precisa che l’eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell’art. 579, c. 3, c.p.c., sarà considerata valida solo ove all’avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che dovrà essere consegnata al Professionista delegato in sede di gara. Non è ammessa la formulazione dell’offerta a mezzo procuratore speciale. Le offerte di acquisto sono irrevocabili ai sensi dell’art. 571 c.p.c. Le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate **entro le ore 13:00** del giorno prima della celebrazione dell’asta e dovranno prevedere un termine, improrogabile, per il pagamento che non potrà essere superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione. Per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché, al momento dell’apertura delle buste, la somma risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva come più innanzi indicato. L’importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri bancari. Ogni

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta nelle seguenti modalità:

OFFERTE DI ACQUISTO TELEMATICHE

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 ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.garavirtuale.it. Dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”. L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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. L'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale, 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, c.4, D.M. n. 32/15, a mezzo “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”. Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena 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, c.5, secondo periodo, D.M. n.32/15). L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; 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 - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - 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 - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - 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; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base; il termine per il versamento del saldo prezzo non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; l'importo versato a titolo di cauzione; 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 o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; l'eventuale recapito di

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste. 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, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 88/2021 TRIBUNALE DI PALERMO", al seguente IBAN IT03C0200804642000106834336,

con causale "Trib. Pa. Esec. Imm. n. 88/2021 CAUZIONE con l'indicazione del LOTTO cui si riferisce"; il detto bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione -

versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine - non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta,

l'offerta sarà esclusa. 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. All'offerta dovranno essere allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; b) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, 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; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. L'offerta si intende 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. 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 DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite 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". Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento, oppure con modalità cartacea. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente, e in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

OFFERTE DI ACQUISTO ANALOGICHE

Ciascun offerente, in persona o tramite proprio rappresentante, dovrà depositare presso lo studio legale Avv. Davide Garretto) in Palermo, Via Villareale n. 59, entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente a quello fissato per l'esame delle offerte, la dichiarazione di offerta unitamente alla cauzione per come infra determinata in busta chiusa a pena di inammissibilità; all'esito della identificazione di chi materialmente provvede al deposito della busta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, all'esterno della stessa saranno annotati, a cura dell'addetta alla ricezione atti esclusivamente il nome del professionista delegato e la data fissata per la vendita. La dichiarazione di offerta in carta legale (marca da bollo da € 16,00), dovrà contenere, a pena di inammissibilità: il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce; i dati

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ovvero l'indicazione del lotto posto in vendita; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita; la dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con espresso avvertimento che, in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo Sezione Esecuzioni Immobiliari; se persona fisica, le generalità dell'offerente, codice fiscale, recapito telefonico, copia del documento di identità in corso di validità e della tessera del codice fiscale, 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; autodichiarazione in ordine allo stato civile e al regime patrimoniale, se coniugato (con l'indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni; 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), se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; 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 allegata in copia autentica; se società o altro ente, denominazione, sede legale, partita iva, le generalità del legale rappresentante p.t., copia del documento di identità in corso di

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

validità e della tessera del codice fiscale dello stesso, idoneo certificato attestante l'attuale vigenza della persona giuridica e i poteri di rappresentanza; l'espressa dichiarazione di aver preso integrale visione dell'ordinanza di delega, della perizia di stima, del presente avviso e di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene staggito; l'indicazione del tempo di pagamento del saldo del prezzo di acquisto dedotto l'importo della cauzione per come infra determinato che non potrà essere superiore a gironi 120 dalla data di aggiudicazione. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, ad essa dovrà essere allegata anche copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati. All'interno della busta dovrà essere, altresì, inserito l'assegno circolare bancario o postale non trasferibile intestato a "TRIB. PA. ESEC. IMM. N. 88/2021 CAUZIONE con l'indicazione del LOTTO cui si riferisce" almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, che verrà restituito in caso di mancata aggiudicazione.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 88/2021 TRIBUNALE DI PALERMO", al seguente IBAN IT03C0200804642000106834336, con causale "Trib. Pa. Esec. Imm. n. 88/2021 CAUZIONE con l'indicazione del LOTTO cui si riferisce". Per le offerte analogiche, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite assegno circolare bancario o

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

postale non trasferibile intestato a “TRIB. PA. ESEC. IMM. N. 88/2021 CAUZIONE con l’indicazione del LOTTO cui si riferisce”.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

All’udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità analogica, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti.

In presenza di offerte telematiche, l’esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica. La partecipazione all’udienza degli offerenti con modalità telematica avrà luogo tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute -almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita- con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta. Invero, almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all’indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell’offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un sms, al recapito di telefonia mobile fornito. Si ricorda che gli avvisi di connessione e le credenziali di partecipazione saranno inviate all’indirizzo PEC indicato dal presentatore. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato. In caso di pluralità di offerte

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

criptate e/o analogiche valide, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad 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. La gara che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti online e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui. 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 d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, dell'istanza di assegnazione, se presente. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 180 secondi. 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.

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte saranno esaminate il giorno della vendita **24 giugno 2025** alle ore **10:00** presso la sala d'aste telematiche (S.A.T.) di Edicom Servizi S.r.l., sita in Palermo alla **Via Generale Arimondi Giuseppe n. 2q**, ove si svolgeranno le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli artt. 576 e seguenti c.p.c., si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione. In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto. Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma **www.garavirtuale.it** a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la predetta piattaforma del gestore della vendita telematica. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita. Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c. L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; il mancato rispetto del termine di presentazione, un'offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita e il mancato deposito della

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nella misura sopra indicata, determinano l'inefficacia dell'offerta. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile, qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura. Ai sensi dell'art 572 c.p.c., **in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace**, se la stessa è pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta; se l'importo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto (1/4), il delegato potrà far luogo alla vendita qualora non ritenga seriamente possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. **In presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci**, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta che si terrà al termine delle operazioni di apertura delle buste ai sensi dell'art. 573 c.p.c. ed in tal caso le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €. 10.000,00 per il LOTTO 1 e ad €. 5.000,00 per il LOTTO 2; a tal uopo si precisa quanto segue: in caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta ovvero nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso, il Professionista delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Viceversa, in mancanza di presentazione di istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., il Professionista delegato dispone la vendita a favore del migliore offerente ovvero, in caso

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

di pluralità di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; si precisa che ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; **in caso di adesione alla gara**, qualora il prezzo offerto all'esito della stessa sia inferiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso, il Professionista delegato non fa luogo alla vendita allorché siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e, per l'effetto, procede 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'art. 506 c.1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita; viceversa, il Professionista delegato procede alla vendita e, pertanto, all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione), qualora il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso. 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. In caso di mancanza di altri offerenti, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se offline o assente in sala aste. L'offerente, che presenzierà personalmente avanti il Delegato, è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

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 asta.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE

In applicazione della normativa sul **Credito Fondiario** (D.Lgs. 01.09.1993 n. 385 artt.

38 e ss.), si avvisa che il tempo di pagamento del saldo del prezzo di acquisto dedotto l'importo della cauzione per come infra determinato dovrà avvenire (per l'aggiudicatario

che non intenda ovvero non possa avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di

mutuo ai sensi dell'art. 41, comma 5, T.U.B.) entro il termine di **centoventi giorni** dalla

data di aggiudicazione, con versamento diretto al creditore fondiario per quella parte di

prezzo corrispondente al credito complessivamente vantato dallo stesso per capitale,

accessori ed interessi fino alla concorrenza della misura dell'80% del prezzo di acquisto;

il residuo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione e le somme versate ai sensi della normativa sul credito fondiario entro i termini e secondo le modalità suindicate),

dovrà essere versato entro il medesimo termine di **centoventi giorni** tramite bonifico sul

conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva al seguente

IBAN IT03C0200804642000106834336, con causale "Trib. Pa. Esec. Imm. n.

88/2021 SALDO con l'indicazione del LOTTO cui si riferisce", ovvero tramite assegno

circolare bancario o postale non trasferibile intestato a "TRIB. PA. ESEC. IMM. N.

88/2021 SALDO con l'indicazione del LOTTO cui si riferisce"

A titolo di spese presunte di trasferimento, entro il termine di **centoventi giorni**

dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 15% del prezzo di

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

acquisto quale somma forfettariamente determinata, fatta salva una diversa quantificazione solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto richieste dall'aggiudicatario, ovvero l'eventuale conguaglio in caso di insufficienza, per le presumibili spese di trasferimento, tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva al seguente IBAN IT03C0200804642000106834336, con causale "Trib. Pa. Esec. Imm. n. 88/2021 SPESE con l'indicazione del LOTTO cui si riferisce, ovvero tramite assegno circolare bancario o postale non trasferibile intestato a "TRIB. PA. ESEC. IMM. N. 88/2021 SPESE con l'indicazione del LOTTO cui si riferisce".

In caso di mancato rispetto dei superiori termini, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa,

salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.

Il Professionista delegato precisa che la presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega così come modificata a seguito delle circolari dei 30.06.2015, 21.09.2015, 02.12.2015 e 03.05.2016 rese dai Sigg. Giudici della Sez. Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo alla luce del D.L. n. 83/15 convertito in Legge n. 132/15, del presente avviso, della perizia di stima, di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito. Inoltre, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. In applicazione dell'art. 2 comma 7 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 motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente. Si fa presente, inoltre, che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad una massimo del 70%-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito www.abi.it Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato. Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile. La presente vendita è soggetta alla forme di pubblicità previste dalla legge e indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. **Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode**

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

Giudiziario/Professionista delegato esclusivamente utilizzando il portale

<http://venditepubbliche.giustizia.it>. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

ASSISTENZA

In ogni caso, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite *contact center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- sede di Venezia - Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923;
- sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;
- e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it;

- chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it
- staff disponibile presso la Sala Aste Telematiche di Edicom Servizi S.p.A., sita in Palermo, Via Generale Arimondi Giuseppe n. 2q.

Palermo, 18 marzo 2025

Il Professionista delegato

Avv. Davide Garretto