



TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione *Dott.ssa Valentina Imperiale*

Procedura di espropriazione immobiliare R.G. Es. n. 634/2017, delegata per le operazioni di vendita, giusti provvedimenti, rispettivamente, del 5/7.04.2023 e del 22/27.05.2024, all'Avv. Francesca Mancuso, componente dell'associazione professionale PROC.E.DE, con sede a Palermo, in Via Briuccia n. 52, tel. 091511150, indirizzo e-mail: associazioneprocede@hotmail.it.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

I esperimento di vendita – LOTTO OTTO

II esperimento di vendita – LOTTO SETTE

Il professionista delegato Avv. Francesca Mancuso,

- viste le ordinanze del Giudice dell'esecuzione con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie In Linea s.p.a.;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi delle ordinanze di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;

AVVISA CHE

il giorno 2 OTTOBRE 2024, alle ore 13:30, presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) della società Aste Giudiziarie In Linea s.p.a., sita a Palermo, in via Noto n. 34, nonché, in via telematica, tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto delle ordinanze 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 delle vendite telematiche **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA**, dei beni immobili qui di seguito descritti:

LOTTO SETTE

Compendio immobiliare sito a Palermo, quartiere Albergheria, via Gian Luca Barbieri nn. 1-3-5 -con interventi edilizi da regolarizzare ed opere abusive non sanabili da ridurre in pristino-, composto dai seguenti beni, individuati con la denominazione utilizzata in seno alla perizia di stima.

Immobilie A: Piena proprietà di abitazione popolare sita a Palermo, in via Gian Luca Barbieri n. 3 (in catasto vicolo Rancatore n 14), piano 1°, censita al **fg. 139, p.lla 579, sub 13** del N.C.E.U, z.c. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. vani 6, sup. catastale totale 102 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 100 mq, rendita € 260,29.

L'immobile è confinante a nord con vicolo Santa Maria Maggiore, ad ovest con via Gian Luca Barbieri, ad est con corte comune ed altro appartamento complanare (fg. 139, p.lle graffate 568/3 – 579/12) con cui è, allo stato, collegato attraverso un balcone verandato abusivamente realizzato sulla corte interna.

L'abitazione si estende per una superficie coperta lorda (comprensiva dello spessore dei muri perimetrali) di circa 135 mq ed è composta da un corridoio di disimpegno, quattro camere, cucina, servizio igienico e ripostiglio.

L'immobile è, altresì, dotato di tre balconi sul prospetto principale su mensoloni e con ringhiera in ferro della superficie complessiva lorda di circa sei metri quadrati e di un balcone verandato sulla corte interna, da dismettere in quanto realizzato abusivamente.

L'unità immobiliare ed il fabbricato entro cui ricade versano complessivamente in "mediocre" stato di conservazione e manutenzione. L'edificio è privo sia di ascensore che di servizio di portierato.

Gli impianti tecnologici esistenti risultano obsoleti e privi delle relative dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza (D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.).

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

L'immobile è provvisto di impianto elettrico ed idrico realizzati sottotraccia; è privo di impianto di riscaldamento ed è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Immobilie B: Piena proprietà di unità immobiliare sita a Palermo, in via Gian Luca Barbieri nn. 1-5 (in catasto civ. n. 7), censito al **fg. 139, p.lla 579, sub 20** (ex p.lla 579 subb. 5-6-9) del N.C.E.U., z.c. 1, categ. C/3, cl. 5, cons. 60 mq, sup. catastale 75 mq, rendita € 130,15, composta da **tre locali indipendenti** e con accesso autonomo:

a. un vano al piano terreno (ex p.lla 579, sub 6) con ingresso dalla corte comune avente accesso dal civ. n. 5 della via Gian Luca Barbieri, confinante a nord con detta corte, ad ovest con scala d'accesso ai piani superiori dell'edificio e ad est con altra unità immobiliare (p.lla 579, sub 19 – 581, sub 1);

b. un vano al piano terreno (ex p.lla 579, sub 9) con accesso dal civ. n. 1 della via Gian Luca Barbieri, confinante a nord con ingresso all'immobile "A" (p.lla 579, sub 13, via Barbieri n. 3), ad ovest con la via Barbieri e ad est con la scala d'accesso ai piani superiori dell'edificio che si diparte dalla corte comune dove, alla quota del 2° pianerottolo, si apre un secondo ingresso, originariamente non esistente ed, allo stato, chiuso dall'interno con un pannello in cartongesso;

c. un vano (ex p.lla 579, sub 5) con accesso a destra dell'androne comune al civ. n. 5 della via Gian Luca Barbieri -confinante a nord e a est con l'androne e la corte comuni con accesso dal civ. 5 e a ovest con la stessa via Barbieri-, cui è stata annessa (fusione e cambio d'uso da regolarizzare) altra unità immobiliare al piano ammezzato, censita al fg. 139, p.lla 579, sub 10 del N.C.E.U, z.c. 1, categ. A/5, cl. 4, cons. 1 vano, sup. catastale totale 10 mq, rendita € 24,79. Quest'ultima unità immobiliare, originariamente costituita da un vano mezzanino con accesso indipendente dalla scala (1° pianerottolo intermedio) che si diparte dalla corte comune, non è oggi identificabile sui luoghi come unità autonoma in quanto risulta integralmente accorpata al subalterno 20 e, precisamente, al locale con

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

accesso a destra dell'androne al civico 5 di via Gian Luca Barbieri, mediante la demolizione del solaio e del muro divisorio.

I tre locali, utilizzati un tempo come magazzini a servizio del "laboratorio" di produzione dolciaria cui erano adibite le altre unità di piano terra disposte intorno alla corte, si estendono per una superficie coperta lorda pari in c.t. a complessivi 80 mq.

Le unità ed il fabbricato entro cui ricadono versano complessivamente in "mediocre" stato di conservazione e manutenzione (rispetto a quelle tipiche di zona). L'edificio è privo sia di ascensore che di servizio di portierato.

Relativamente agli impianti tecnologici esistenti non si sono reperite le dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza (D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.).

L'immobile è provvisto di impianto elettrico in parte realizzato sottotraccia ed in parte con canaline e cassette esterne in pvc.

L'immobile, infine, è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

LOTTO OTTO

Compendio immobiliare sito a Palermo, nel quartiere Albergheria, in via Gian Luca Barbieri n. 5 ed in vicolo Santa Maria Maggiore n. 18, con interventi edilizi da regolarizzare ed opere abusive non sanabili da ridurre in pristino, composto dai seguenti beni, individuati con la denominazione utilizzata in seno alla perizia di stima.

Immobile A: Piena proprietà di abitazione sita a Palermo, in via Gian Luca Barbieri n. 5 (in catasto vicolo Rancatore, 12) ed in vicolo S. Maria Maggiore n. 18, piano 1°, censita al fg. 139, p.lle 568, sub 3, e 579, sub 12 (graffate) del N.C.E.U., z.c.1, cat. A/4, cl.3, vani 4,5, rendita € 134,80.

L'unità immobiliare, a destinazione residenziale, è ubicata al primo piano del corpo di fabbrica con accesso dalla scala esterna che si diparte dalla corte comune con ingresso dal civico 5 di via Gian Luca Barbieri.

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

L'abitazione è munita anche di un secondo ingresso attraverso il vano scala (da cui si ha accesso anche al 2° piano dell'u.i. "B.2", p.lla 568, sub 4, e 579, sub 22 – non oggetto della presente vendita) con ingresso dal civico 18 di vicolo S. Maria Maggiore, e confina a nord con detto vicolo, a sud con la corte comune, ad est con altro fabbricato di proprietà aliena (p.lle 569 e 571) e ad ovest con altro appartamento complanare (p.lla 579, sub 13) con cui è, allo stato, collegata attraverso il balcone verandato prospiciente sulla corte interna.

L'unità immobiliare si estende per una superficie coperta lorda di circa 82 mq. ed è composta da tre vani, disimpegno e servizio igienico, entrambi ricadenti all'interno del volume edilizio da ridurre in pristino perché trattasi di ampliamento realizzato in difformità dallo stato legittimo originario.

L'appartamento è, altresì, dotato di due balconi sul fronte prospiciente vicolo S. Maria Maggiore, della superficie complessiva di circa 4 mq., e di un balcone chiuso a veranda sulla corte interna, da dismettere.

L'unità immobiliare, così come il fabbricato entro cui ricade, versa complessivamente in "mediocre" stato di conservazione e manutenzione. L'edificio è privo sia di ascensore che di servizio di portierato.

Gli impianti tecnologici esistenti risultano obsoleti e privi delle relative dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza (D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.).

L'immobile è provvisto di impianto elettrico e idrico realizzati sottotraccia; è privo di impianto di riscaldamento e sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Immobile B3: Quota indivisa pari a 4/12 di un locale terrano, accessibile dalla corte con ingresso da via Gian Luca Barbieri n. 5 (in catasto n. 7), censito al fg. 139, p.lla 579, sub 19, e 581, sub 1 (graffate), z.c. 1, cat. C/3, cl. 5, 40 mq., superficie catastale 53 mq, rendita € 86,76 (trattasi di porzione di unità immobiliare unita di fatto con quella identificata con fg. 139, p.lla 579, sub 20-21 e 22).

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

L'unità immobiliare è, allo stato, composta da due vani, uno dei quali ottenuto dalla chiusura con solaio latero-cementizio (peraltro in precarie condizioni di manutenzione) di un preesistente "pozzo luce" di pertinenza esclusiva (parzialmente coperto) che dovrà essere ripristinato in conformità allo stato legittimo originario del bene.

L'immobile confina a nord con altra unità immobiliare (con part.lle 568, sub 4, e 579, sub 22 graffate - non oggetto della presente vendita), a sud e ad est con proprietà aliene e ad ovest con corte comune ed altra unità immobiliare distinta con la p.lla 579, sub 20.

L'immobile nel suo complesso versa in stato di conservazione e manutenzione "normale" (nella media di quello tipico di zona).

L'edificio è privo sia di ascensore che di servizio di portierato.

Relativamente agli impianti tecnologici esistenti, non si sono reperite le dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza (D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.).

L'immobile è provvisto di impianto idrico ed elettrico in parte realizzato sottotraccia ed in parte con canaline e cassette esterne in pvc.

Il bene è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

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

1) Il prezzo base per il **LOTTO SETTE**, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € **94.050,00 (euro novantaquattromilacinquanta/00)**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad € 70.537,50, arrotondato ad € **70.538,00 (euro settantamilacinquecentotrentotto/00)**, pari al prezzo base detratto del 25%.

Il prezzo base per il **LOTTO OTTO**, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € **54.400,00 (euro cinquantaquattromilaquattrocento/00)**.

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad € **40.800,00 (euro quarantamilaottocento/00)**, pari al prezzo base detratto del 25%.

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad € **4.000,00 (euro quattromila/00)** per il **LOTTO SETTE** e ad € **2.500,00 (euro duemilacinquecento/00)** per il **LOTTO OTTO**.

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati). A tal riguardo, si precisa che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, comma 3 c.p.c., è valida solo se all'avvocato sia stata rilasciata una procura speciale notarile in data antecedente alla vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare, l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

3) Modalità di presentazione delle offerte

A) OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA (cartacea)

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, **entro le ore 13:00 del giorno 1 Ottobre 2024**, presso lo studio del Professionista delegato *Avv. Francesca Mancuso, sito a Palermo, in via Briuccia n.52, scala B, piano IX, presso i locali della Associazione Proc.e.de.*

A tal fine, si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso il suddetto studio dell'Avv. Francesca Mancuso (sito presso i locali della Proc.e.de.) a Palermo, in via Briuccia n.52, dalle ore 17:00 alle ore 19:00 dei giorni feriali di martedì e giovedì, ad eccezione dell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, in cui il deposito potrà essere effettuato dalle ore 11:00 fino alle ore 13:00.

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDÌ E GIOVEDÌ DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

L'ingresso in studio per il deposito della busta contenente l'offerta **non sarà consentito ai soggetti sprovvisti della mascherina protettiva** che dovrà essere procurata a cura degli stessi, prima dell'ingresso in studio, e che dovrà essere regolarmente indossata per l'intera durata della permanenza all'interno dei locali.

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

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

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- la descrizione, i dati catastali e il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il modo e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore a giorni centoventi;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;

- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a **"E. IMM. N. 634/2017 R.G. ES. TR. PA"** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;

- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;

- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara;

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

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

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

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

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

B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 dell'1 Ottobre 2024**, tramite il **modulo web “offerta telematica”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore www.astetelematiche.it.

L'offerta, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. n. 32/15, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata **nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore** di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

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

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

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

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

Il bonifico deve indicare la causale “*versamento cauzione lotto n.*”.

Ai fini della validità dell'offerta, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a “*E. IMM. N. 634/2017 R.G. ES. TR. PA.*”, intrattenuto presso la Banca Unicredit s.p.a. - Agenzia Palermo Ausonia e recante codice iban IT78X0200804674000106310456 - indirizzo di posta elettronica certificata e numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste.

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti elencati al presente avviso per l'offerta analogica, oltre la copia del bonifico eseguito a titolo di cauzione (in luogo dell'assegno), in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privi di elementi attivi.

Se l'offerta è presentata da più persone, dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine.

In ogni caso, ai fini della presentazione della offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite *call center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 18:00, mediante i seguenti mezzi di contatto: tel. 0586-20141; e-mail: assistenza@astetelematiche.it.

L'offerta sarà **inefficace** se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita previsto per ciascun lotto (offerta minima efficace) e, ancora, nel caso di cauzione non versata o versata in misura inferiore.

S'intende per cauzione non versata anche la cauzione che non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.

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

4) Istanze di assegnazione

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma degli articoli 588 e 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'offerente, somma che potrebbe essere superiore anche al prezzo base fissato per l'esperimento della presente vendita). Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

5) Celebrazione della vendita

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo **il giorno 2 OTTOBRE 2024, alle ore 13:30**, presso la Sala Aste della società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**, sita a Palermo, in Via Noto n.34, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore **www.astetelematiche.it**:

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

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

Si precisa che sarà cura del professionista delegato verificare la validità delle offerte presentate, anche per quanto attiene alla cauzione versata, sia telematiche

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

che analogiche, la completezza della documentazione richiesta e procedere alla successiva abilitazione di ciascun offerente alla partecipazione alla vendita.

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

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

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Si sottolinea che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, a norma dell'art. 624-*bis* c.p.c., è ammissibile soltanto se proposta almeno venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso si fa riferimento a quanto previsto dal D.M. n. 32/2015.

§§§§

In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta.

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente in Sala Aste avanti il professionista delegato, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti online e/o presenti personalmente, che siano stati ammessi alla gara sincrona mista.

Al riguardo, si precisa quanto segue:

In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.* (anche a favore di un terzo, secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.) – contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506, I comma, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma quest'ultima che potrebbe anche superare il prezzo base dell'esperimento di vendita) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il Delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € **4.000,00 (euro quattromila/00)** per il **LOTTO SETTE** e € **2.500,00 (euro duemilacinquecento/00)** per il **LOTTO OTTO**.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di *3 minuti successivi*, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 *bis* c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506, I comma, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione.

In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base del lotto stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 590 *bis* c.p.c., contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506, comma 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

§§§§§

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

6) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione, dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato.

Entro e non oltre il suddetto termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo dovrà essere versato direttamente, a mezzo bonifico bancario, sul conto intestato a **“E. IMM. N. 634/2017 R.G. ES. TR. PA.” intrattenuto presso la Banca Unicredit s.p.a. –**

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

Agenzia Palermo Ausonia e recante codice iban IT78X0200804674000106310456, con la causale “Proc. Esec. Imm. 634/2017 RG Es. versamento saldo prezzo lotto n.....”, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “E. IMM. N. 634/2017 R.G. ES. TR. PA. – saldo prezzo lotto n.....”, da consegnare al professionista delegato.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell’offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a **“E. IMM. N. 634/2017 R.G. ES. TR. PA.” intrattenuto presso la Banca Unicredit s.p.a. – Agenzia Palermo Ausonia e recante codice iban IT78X0200804674000106310456, con la causale “Proc. Esec. Imm. n.634/2017 R.G. Es. versamento spese lotto n.....”** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“E. IMM. N. 634/2017 R.G. ES. TR. PA. - spese lotto n.....”,** da consegnare al professionista delegato.

Nel caso di bonifico bancario il termine di versamento del saldo prezzo e delle spese si intenderà rispettato con l’accredito sul conto della procedura.

Nell’ipotesi di mancato rispetto dei superiori termini, il Giudice dell’esecuzione dichiarerà la decadenza dell’aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.

Il Delegato precisa che, solo all’esito dell’esperimento di vendita e tenuto conto dell’imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall’aggiudicatario, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell’aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l’aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.),
pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., si fa presente che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70%-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito www.abi.it. Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

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

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

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

9) Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alle relazioni di stima predisposte dall'esperto Arch. Pietro Riolo, rispettivamente, il 12.04.2021 per il LOTTO SETTE e il 31.07.2023 per il LOTTO OTTO, nelle quali è stato rilevato quanto segue.

LOTTO SETTE

“Gli immobili “A” e “B”, oggetto del presente lotto di vendita, occupano il primo piano e porzione del piano terra di un fabbricato di antica costruzione privo dell’originario titolo edilizio abilitativo e del certificato di abitabilità/agibilità in quanto edificato in data antecedente all’emanazione della Legge Urbanistica n.1150/1942. [...] Con riferimento all’IMMOBILE “A” non è stata reperita presso gli archivi del Servizio Condono Edilizio e dell’Ufficio Città Storica del Comune di Palermo alcuna pratica di sanatoria edilizia, né alcuna documentazione relativa ad interventi edilizi realizzati sull’immobile (cfr. Allegato D.2- D.3). Tuttavia, dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente e la planimetria catastale d’impianto dell’immobile si rilevano alcune difformità ... consistenti essenzialmente nella realizzazione di un balcone verandato sulla corte interna con la trasformazione della finestra ivi prospiciente in porta-finestra, attraverso cui l’u.i. è stata messa in comunicazione con quella complanare confinante identificata con la p.lla 568 sub 3 e 579 sub 12 (graffate). Orbene, considerato che agli atti degli Uffici non si è rinvenuta alcuna documentazione comprovante la legittimità di tali interventi sotto il profilo urbanistico-edilizio, si deve concludere che questi siano stati eseguiti in assenza di provvedimento autorizzativo e che, pertanto, occorrerà provvedere, ove possibile, alla loro regolarizzazione ai sensi della normativa edilizia vigente o, in subordine, al ripristino dello status quo ante in conformità allo stato legittimo originario dell’immobile. Nel caso di specie [...] si dovrà provvedere alla riduzione in pristino del balcone verandato realizzato sulla corte interna e della finestra preesistente, così da ristabilire la conformità con il grafico catastale di primo

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

impianto. Soltanto all'esito di detti interventi di ripristino ... potrà essere ottenuta la certificazione di agibilità di cui il bene è privo, e ciò mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 a condizione che sia stata verificata ed attestata l'idoneità statica/sismica del fabbricato, rispettati i requisiti igienico - sanitari e certificata la conformità degli impianti tecnologici sia dell'u.i. che delle parti comuni condominiali ai sensi della normativa vigente”.

Ancora, si precisa che, “Riguardo alle unità immobiliari che costituiscono l'IMMOBILE “B” non è stata reperita presso gli archivi del Servizio Condono del Comune di Palermo alcuna pratica di condono. Si è rinvenuta, invece, presso quelli dell'Ufficio Città Storica richiesta di Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 6390/CS del 10/01/2006 per “accertamento di conformità” ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 per il cambio di destinazione d'uso da “abitazione” a “laboratorio” e per la fusione delle unità di piano terra, ivi inclusa quella in esame identificata con la p.lla 579 sub 20, facenti parte del compendio immobiliare con ingresso dalla via Barbieri n. 5 all'epoca adibito a laboratorio di produzione dolciaria. Detta istanza veniva diniegata dall'Ufficio con parere contrario del 28/08/2006 (cfr. Allegato D.4) a causa della presenza di opere non regolarizzabili compiute su alcuni degli immobili di piano terra oggetto della domanda di sanatoria (chiusura di un pozzo luce con aumento di volumetria e modifica della destinazione d'uso dell'androne a laboratorio. [...]). Le unità immobiliari (ex subb. 5-7-9) dalla cui soppressione è derivato il sub 20, pur non risultando direttamente comunicanti con i locali del laboratorio dolciario (oggi dismesso) che occupava l'intero piano terra dell'edificio con accesso dal civ. 5 di via Gian Luca Barbieri, sono state utilizzate a servizio dell'attività artigianale (e come tali catastalmente annesse al laboratorio) con conseguente modifica della loro destinazione d'uso originaria (da abitazione A/5 a C/3); l'unità censita con la p.lla 579 sub 10 anche essa a destinazione abitativa (A/5), originariamente costituita da un vano al piano ammezzato con accesso indipendente dalla scala (1° pianerottolo intermedio) che

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

si diparte dalla corte comune, **non è oggi identificabile sui luoghi in quanto è stata interamente accorpata per fusione al subalterno 20** e precisamente al vano (ex sub 5) con accesso dall'androne al civ. n. 5 di via Gian Luca Barbieri, mediante la demolizione del muro di divisione e del solaio... Infine, il locale con accesso dal civ. n. 1 della via Barbieri presenta un secondo ingresso dalla scala retrostante (2° pianerottolo), non riportato nel grafico catastale d'impianto che risulta provvisoriamente chiuso dall'interno con un pannello di cartongesso ma che dovrà essere definitivamente abolito/murato in conformità allo stato originario. A giudizio dello scrivente tali interventi rientrano nella fattispecie di quelli soggetti a permesso di costruire e come tali, pertanto – fatto salvo diverso avviso da parte degli Uffici competenti – si ritengono suscettibili di regolarizzazione per “accertamento di conformità” ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 così come recepito all'art. 14 della L.R. 16/2016, a fronte del pagamento in misura doppia degli oneri concessori dovuti. Per la regolarizzazione delle opere abusive occorrerà, dunque, provvedere a richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi del citato art. 36 D.P.R. 380/01 per fusione del sub 10 e per modifica della destinazione d'uso originaria dei tre i locali. Con riferimento a tale aspetto si ritiene che questi ... possano essere regolarizzati con destinazione a “magazzino” cui, peraltro, risultano di fatto adibiti. Soltanto una volta rilasciato il titolo abilitativo in sanatoria potrà essere ottenuta la certificazione di agibilità di cui l'immobile è oggi sprovvisto, mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01, a condizione che sia stata verificata ed attestata l'idoneità statica/sismica del fabbricato, rispettati i requisiti igienico - sanitari e certificata la conformità degli impianti tecnologici sia dell'u.i. che delle parti comuni condominiali ai sensi della normativa vigente”.

LOTTO OTTO

Come evidenziato in seno alla prima perizia depositata dal Ctu (c.d. perizia lotto 8), che in questa sede viene richiamata ed allegata solo per una completa

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

intelligenza dello stato dei luoghi, con esclusione, però, di quanto dedotto in ordine alla stima finale del lotto, per la quale si rimanda, invece, alla seconda perizia (c.d. perizia integrativa lotto 8), “Gli immobili, oggetto del presente lotto di vendita, fanno parte di un fabbricato di antica costruzione privo dell’originario titolo edilizio abilitativo e del certificato di abitabilità/agibilità in quanto edificato in data antecedente all’emanazione della Legge Urbanistica n. 1150/1942. L’edificio, infatti, è identificabile nella carta tecnica O.M.I.R.A. del 1939 e si sono reperite agli atti del Catasto le planimetrie di primo impianto in parte risalenti agli anni ’39-’40. [...] Vista, dunque, l’assenza di titoli abilitativi relativi agli immobili in esame, si è proceduto alla verifica di rispondenza della loro situazione attuale con quella risalente allo stato legittimo originario (ante 1942) – attraverso l’esame degli atti di provenienza, la consultazione delle riprese aeree disponibili presso la S.A.S. di Palermo e, soprattutto, mediante la comparazione tra il rilievo eseguito dallo scrivente e le planimetrie catastali di primo impianto reperite agli atti dell’Agenzia delle Entrate - Territorio, giusta istanza del 15/07/2020 – accertando quanto segue (cfr. perizia lotto 8).

Relativamente all’immobile “A” (p.lle 568, sub 3, e 579, sub 12 graffate) “*oltre alla superfetazione abusiva costituita dal balcone aggettante chiuso a veranda prospiciente sulla corte interna realizzato in luogo dell’originaria finestratura “a petto” - è stata accertata:*

- *la presenza di un volume edilizio ad una elevazione realizzato in ampliamento sul fronte sud – dove oggi insistono il servizio igienico ed il disimpegno d’ingresso all’abitazione dalla corte – sovrastante sull’originario pozzo luce (andito scoperto) u.i. “B3” di piano terra (p.lle 579 sub 19 - 581 sub 1 graffate);*
- *la rimozione della falda inclinata originariamente a copertura del vano adiacente su cui oggi insiste una sopraelevazione di due piani (2° e 3°) interamente abusiva facente parte dell’unità “B2”, oggi espunta dalla procedura (P.lle 588 sub 4 – 579 sub 2 graffate - cfr. perizia integrativa lotto 8).*

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

Relativamente all'immobile "B.3" (p.lle 579, sub 19 – 581, sub 1 graffate), il quale era originariamente costituito da un unico vano a destinazione abitativa (A/5) con "pozzo di luce", in parte coperto, si è accertato che *"il pozzo luce risulta interamente chiuso e coperto con solaio latero-cementizio con conseguente incremento volumetrico dell'u.i. originaria e costituzione di un ulteriore vano interno unito a quello preesistente attraverso la parziale demolizione della muratura su cui si aprivano gli accessi originari (cfr. perizia lotto 8).*

Si evidenzia che la regolarizzazione urbanistico-edilizia del compendio immobiliare è subordinata alla esecuzione di interventi di riduzione in pristino che interessano in varia misura anche le unità espunte dalla procedura e, quindi, escluse dalla presente vendita ("B1" e "B2").

Ed infatti, si è accertato che le stesse sono state oggetto:

- di un provvedimento di diniego emesso dal Comune di Palermo il 28/08/2006 relativo alla richiesta di Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 6390/2006 per "accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 per fusione e cambio di destinazione d'uso da "abitazione" a "laboratorio", proprio per la presenza di opere abusive non sanabili perché in contrasto con le prescrizioni del P.P.E. (chiusura di un pozzo luce con aumento di volumetria e **modifica della destinazione d'uso dell'androne a laboratorio**);
- di un procedimento per abusivismo edilizio (n. 346/96) a carico del dante causa degli odierni esecutati, [...], per la realizzazione delle seguenti opere abusive, a fronte delle quali veniva emessa ordinanza di demolizione n. 2019/OS del 21/08/1996 per il ripristino dello status quo ante. Tali interventi di ripristino non risultano essere stati eseguiti e, pertanto, ai fini della regolarizzazione dei beni, oltre a quanto meglio specificato nella relazione di stima in atti, si renderà necessario provvedere:
- alla **dismissione della struttura in alluminio realizzata sulla corte comune, oggi annessa all'u.i. "B1" (espunta dalla procedura)**;

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

- al ripristino della falda preesistente a copertura dell'abitazione di piano primo (immobile "A"), **subordinata alla demolizione della sopraelevazione del 2° e 3° piano facente parte dell'unità "B2" (espunta dalla procedura)**;

- al ripristino del pozzo luce dell'u.i. "B3" mediante la demolizione del solaio latero-cementizio, la ricostruzione delle porzioni murarie e delle aperture preesistenti, **subordinato alla riduzione in pristino del volume edilizio sovrastante realizzato in ampliamento dell'immobile "A"** (cfr. perizia integrativa).

Alla luce di quanto evidenziato dal perito relativamente al LOTTO OTTO, il futuro aggiudicatario potrà addivenire alla regolarizzazione urbanistico-edilizia dei beni acquistati (immobili "A" e "B3") solamente in accordo con i proprietari delle altre unità ("B1" e "B2"), oggi espunte dalla procedura.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del T.U. 6/6/2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma VI, della legge 28/2/1985 n. 47.

Le relazioni su citate potranno essere consultate dagli interessati sui seguenti siti internet: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom.

10) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, meglio e più specificatamente descritto nella relazione del perito in atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo.

Gli immobili pignorati sono liberi.

11) Gli immobili saranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al Delegato per la fase di trasferimento del bene (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura di legge), oneri fiscali e previdenziali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e l'imposta sul valore aggiunto, ove dovuta.

Sono, invece, a carico della procedura le spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito.

In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario: Avv. Francesca Mancuso, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento (**martedì e giovedì, dalle ore 17:00 alle ore 19:00**) o tramite e-mail (**tel.: 091511150 – fax: 091511150 – email: associazioneprocede@hotmail.it – pec: associazioneprocede@pec.it**).

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

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

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

Le richieste di visita dovranno essere avanzate entro e non oltre quindici giorni prima della data fissata per la vendita.

27

Si precisa, infine, che le visite saranno consentite esclusivamente nel rispetto delle prescrizioni di cui alla circolare n. 5/2020 emessa dai Giudici della Sesta Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari - del Tribunale di Palermo in data 24/9/2020 che qui di seguito si indicano:

- la visita sarà consentita esclusivamente alla persona che ha presentato la relativa richiesta e con la partecipazione di un solo accompagnatore;
- l'interessato e l'eventuale accompagnatore dovranno rispettare rigorosamente l'orario di visita comunicato dal Custode e munirsi a propria cura di mascherina e gel igienizzante per le mani o guanti monouso;
- l'interessato e l'eventuale accompagnatore dovranno dichiarare su apposito modulo fornito dal custode, di non essere a conoscenza di una propria positività al Covid 19, di non essere in atto sottoposti a misure di isolamento e di non presentare sintomi riconducibili al Covid 19;
- la visita dovrà svolgersi mantenendo la distanza interpersonale di almeno un metro e alla costante presenza del custode giudiziario o del suo delegato; inoltre ai visitatori non è consentito spostarsi autonomamente da un ambiente all'altro e toccare le superfici (quali, a titolo esemplificativo, arredi, porte, finestre e maniglie);
- il mancato rispetto delle suddette prescrizioni legittimerà il custode a negare l'accesso al visitatore.

13) Ove l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario, **con dichiarazione da riportare a verbale di vendita**, può richiederne la liberazione a cura del Custode Giudiziario, con avvertimento che, in difetto, quest'ultimo si intenderà esonerato dal provvedere alla liberazione. Si sottolinea che **la richiesta di liberazione a**

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

cura della Custodia dovrà pervenire entro e non oltre la chiusura della vendita.

14) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge ed a quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine, copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato - sui seguenti siti internet: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom.

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

Palermo, 21 giugno 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Francesca Mancuso

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00