

AS.P.E.S.I.

Associazione Professionisti Esecuzioni Immobiliari

Tel. 091.7743262 e-mail: infoaspesi@gmail.com

Codice Fiscale 97216760823 - Partita Iva 05699700828

TRIBUNALE DI PALERMO

VI Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale

GIUDIZIO DI DIVISIONE ENDOESECUTIVA N. 11196/2022 R.G.

- art. 591 bis c.p.c. -

delegato per le operazioni di vendita all'Avv. Rosolino Fabrizio Giambona, con studio in Palermo,
via Ruggero Settimo n. 74/H (Palazzo Pantaleo)

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

- Numero VI esperimento di vendita -

Il professionista delegato Avv. Rosolino Fabrizio Giambona,

- vista l'ordinanza con cui il Giudice dell'esecuzione ha delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società **Edicom** (www.garavirtuale.it);

- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;

- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

- visto l'esito infruttuoso della precedente vendita senza incanto;

- ritenuto necessario fissare una nuova vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato, con applicazione di un **ribasso del 40%** rispetto al precedente prezzo base d'asta, come da provvedimento del G. Es. del 10/03/2025;

- tenuto conto che la curatela attrice è stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato per insufficienza di fondi, ex art. 144 DPR n. 115/2002, giusta provvedimenti resi, rispettivamente dal Giudice delegato l'8/6/2022 e dal Giudice della divisione il 18/1/2023;

AVVISA CHE

il giorno 12 giugno 2025 alle ore 14.30, presso la Sala Aste della società Edicom, sita in Palermo,
Via Generale Arimondi n. 2/Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma

www.garavirtuale.it, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32, **tramite gestore delle vendite telematiche Edicom**, del bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO: Abitazione in villini sita in Monreale (Pa) in via del Monte 56/58 (già n. 42) identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 25, particella n. 622 sub. 1, cat A/7, così composta:

1) porzione di unità immobiliari di piano 1° con accesso dal civico n.56, composta da due vani più servizio igienico con annessa area di corte, una porzione dell'unità di piano prima risulta realizzata su aera di proprietà di terzi e aera di corte; fanno parte dell'unità i vani posti al piano S1 ove sono ubicati i locali di sgombero, mentre al piano secondo si trova un ripostiglio con ingresso dalla scala comune dell'edificio, al piano quarto la terrazza, ed infine al piano terra la zona destinata a porticato e un servizio igienico e la cisterna destinata alla riserva idrica;

2) Porzione di unità immobiliare di piano 3, con accesso dal civico n.58, con ingresso indipendente, composta da quattro vani, servizio igienico, veranda con balcone e ripostiglio, con annessa area di corte, inoltre il locale di sgombero di piano piano risulta realizzato sulla corte senza titolo edilizio e che sarà oggetto di demolizione.

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

1) Il **prezzo base**, ridotto del 40% rispetto al precedente prezzo base secondo quanto disposto dal G.E. con provvedimento reso in data 27/9/23, è stabilito in **€ 18.093,60** (euro diciottomilanovantatre/60).

L'**offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 13.570,20** (euro tredicimilacinquecentosettanta/20), pari al prezzo base detratto il 25%.

Il **rilancio minimo** in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 1.000,00** (euro mille/00).

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati). A tal riguardo si precisa che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, comma 3 c.p.c., è valida solo se all'avvocato sia stata rilasciata una procura speciale notarile in data antecedente alla vendita.

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 11/6/2025, presso lo studio del Professionista delegato, Avv. Rosolino Fabrizio Giambona, in Palermo, via Ruggero Settimo n. 74/H (Palazzo Pantaleo).**

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Rosolino Fabrizio Giambona, in Palermo, **via Ruggero Settimo n. 74/H (Palazzo Pantaleo)**, dalle ore 10.00 alle ore 13.00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato e dei festivi. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 10 fino alle ore 13,00.

A cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, saranno annotati sulla busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, 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, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- la descrizione, i dati catastali e il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il modo e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore a giorni 120;

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a **“ESEC. IMM. N. 11196/2022 TRIBUNALE DI PALERMO”** 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 nel caso di cauzione non versata o versata in modo e/o entità difforme.

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

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

B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Società EDICOM

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13,00 del giorno 11/6/2025**, tramite il **modulo web “offerta telematica”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore **www.garavirtuale.it**.

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

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

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

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

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

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12 n. 2 del D.M. 32/15 se l'offerente risiede fuori dallo Stato Italiano ed è, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese;
- l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. Il bonifico deve indicare la causale *"versamento cauzione lotto unico"*. 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 "ESEC. IMM. N. 11196/2022 TRIBUNALE DI PALERMO", intrattenuto presso banca UNICREDIT S.P.A. e recante codice iban IT 47G0200804642000106712097;
- indirizzo di posta elettronica certificata e numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste.

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

Se l'offerta è presentata da più persone dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita previsto per

ciascun lotto (offerta minima efficace) e nel caso di cauzione non versata o versata in misura inferiore.

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

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

4) Celebrazione della vendita

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo **il giorno 12 giugno 2025 alle ore 14.30**, presso la Sala Aste di Edicom, sita in Palermo, Via Generale Arimondi n. 2/Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore www.garavirtuale.it.

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

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

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

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

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

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore 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. 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, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. **Ai fini dell'individuazione della migliore offerta**, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. 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 **€ 1.000,00** (euro mille/00).

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di **1 minuto successivo**.

In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base del lotto stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

§§§§§

5) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la

cauzione), tramite bonifico bancario sul conto intestato a “ESEC. IMM. N. 11196/2022 TRIBUNALE DI PALERMO”, intrattenuto presso banca UNICREDIT S.P.A. e recante codice IBAN: IT47G0200804642000106712097, con la causale “Esec. Imm. n. 11196/2022 Tribunale di Palermo versamento saldo prezzo lotto unico”, ovvero mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a “Esec. Imm. n. 11196/2022 Tribunale di Palermo”.

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 “Esec. Imm. n. 11196/2022 Tribunale di Palermo”, intrattenuto presso banca UNICREDIT S.P.A. e recante codice IBAN: IT 47G0200804642000106712097”, con la causale “Esec. Imm. n. 11196/2022 Tribunale di Palermo - versamento spese lotto unico” ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “Esec. Imm. n. 11196/2022 Tribunale di Palermo”, da consegnare al professionista delegato.

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

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

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

6) 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.

7) In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica e alla conformità agli impianti, si rimanda a quanto sul punto eventualmente riportato nella perizia a firma dell'esperto stimatore, con espressa avvertenza che 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 dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

8) Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto Dott. Ing. Salvatore Agrusa, ove è stato rilevato quanto segue:

L'unità immobiliare è stata edificata posteriormente al 01.09.1967 in assenza di titolo edilizio abilitante; successivamente è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 (acquisita dal Comune di Monreale al prot. n. 948/i), per la quale il Comune di Monreale ha rilasciato Concessione edilizia in Sanatoria n. 180 del 29.12.2011.

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale, inoltre, ad oggi non risulta conforme sotto il profilo urbanistico, non risulta presente la Segnalazione Certificata di Agibilità.

Durante le operazioni peritali in data 05/02/21, è emerso che per l'unità immobiliare identificata alla p.lla 622 sub. 1 risultava una discrasia consistente in una nuova diversa distribuzione degli spazi interni oltre porzioni in ampliamento, difforme a quanto riportato nella planimetria catastale presente presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio della Provincia di Palermo, e di quanto allegato ai grafici di progetto della concessione edilizia in sanatoria, in particolare:

- frazionamento dell'unità u.i.u. immobiliare madre in due nuove autonome;

- piano S1: diversa distruzione degli spazi interni con ampliamento consistente nella realizzazione di una tettoia in struttura precaria, inoltre è stato realizzato un nuovo ingresso che permette l'accesso dalla sopracitata tettoia;
- piano 1°: ampliamento a su porzione sia di parte eseguita sia su proprietà aliena (p.lla 104);
- piano 3°: diversa distruzione degli spazi interni con variazione di prospetto ed ampliamento tramite la realizzazione di una tettoia e un locale di sgombero.

Al fine di regolarizzare l'immobile nella sua interezza, l'esperto stimatore ha elencato l'iter amministrativo e le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle direttive del P.R.G. del Comune di Monreale, e precisamente:

1. per quanto attiene il frazionamento dell'unità immobiliare si dovrà procedere alla regolarizzazione mediante la presentazione di una Cila tardiva ai sensi dell'art. 3, comma 5, D.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana, nella stessa procedura possono essere sanati le difformità per diversa distruzione degli spazi interni delle varie porzioni che compongono l'unità;
2. le opere realizzate in ampliamento al piano piano S1, per la tettoia - regolarizzazione mediante la presentazione la comunicazione redatta ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003;
3. opere di messa in pristino delle modifiche effettuate che risultano difformità allo stato assentito come da C.E. in sanatoria.

Successivamente a conclusione dell'iter tecnico-amministrativo si potrà presentare la S.C.A. Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 01 della Legge Regionale n. 16/2016 del 10.08.16 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). Trascorso il termine di 30 giorni dalla data di deposito della segnalazione, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale viene assentito o negato la segnalazione acquista efficacia di titolo abitativo.

I costi da sostenere per la definizione della pratica edilizia sono stati decurtati dal valore di stima. 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.

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet Astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom.

9) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo.

STATO OCCUPAZIONALE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

L'unità immobiliare con accesso dal civico n. 56 di piano seminterrato, terra, primo, secondo e quarto risultano in uso alla parte esecutata, mentre quella di piano terzo con accesso dal civico n. 58 in uso a soggetto comproprietario non debitore.

10) Il lotto sarà trasferito libero 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.

11) L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, 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, gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Si evidenzia che non è applicabile al presente procedimento di vendita l'istituto dell'assegnazione al creditore richiedente di cui all'art. 588 c.p.c..

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Rosolino Fabrizio Giambona, contattandolo telefonicamente allo 091/7743262 nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail: ***segreteria.studiolegalegiambona@gmail.com***.

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita potranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), attraverso la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.

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

14) In ottemperanza a quanto disposto in seno all'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita viene data notizia ai creditori iscritti, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c. e del terzo comma dell'art. 1113 c.c., nonché a tutti i condividenti, compreso il debitore, e ai creditori intervenuti.

Palermo, 18 marzo 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Rosolino Fabrizio Giambona