

STUDIO LEGALE  
Avv. Lorenzo Lo Verso  
Patrocinante in Cassazione  
Piazza Europa, 37 – 90146 Palermo  
Tel./fax 091-516903  
p.e.c.: [lorenzoloverso@pecavvpa.it](mailto:lorenzoloverso@pecavvpa.it) - E-mail: [lorenzo.loverso@libero.it](mailto:lorenzo.loverso@libero.it)

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dr. Valentina Imperiale

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 294/2024, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Lorenzo Lo Verso (Delega n. 236/2025), con studio in Palermo, Piazza Europa 37

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

I° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il professionista delegato Avv. Lorenzo Lo Verso,

- Vista l'ordinanza 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 Edicom Spa;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- Visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- Vista la relazione di stima a firma dell'Esperto stimatore Arch. Lucia Carrubba;
- Ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;
- Ritenuto che la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario e che è stata formulata nei termini istanza ex art. 41 T.U.B.;

AVVISA CHE

il giorno **21 aprile 2026**, (ventuno aprile duemilaventisei) alle ore **10,00**, presso la sala aste SAT 2.0 - Sala Aste Telematiche del Gruppo Edicom sito in Palermo, Via Generale Arimondi n. 2Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) si 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, dei beni immobili di seguito descritti:

**LOTTO UNO:** - piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, Vicolo Maestro Cristofaro n. 8, piano T, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 127, particella 332, sub. 2, zona 1, cat. C/1, classe 6, consistenza 22 mq, rendita euro 321,55. L'immobile è composto da un unico ambiente identificato catastalmente all'impianto come "negozio/bottega" ma adibito in atto a deposito.

PER IL DETTO LOTTO UNO, COME SOPRA DESCRITTO, LA COMPRAVENDITA DEL BENE IN FAVORE DEL SOGGETTO ESECUTATO, SI È REALIZZATA IN DATA 23/06/2010 IN VIRTÙ DI ATTO NOTARILE NEL QUALE L'UFFICIALE ROGANTE HA PRECISATO CHE "LA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ E DISPONIBILITÀ DI QUANTO VENDUTO È PERVENUTA ALLA PARTE VENDITRICE PER ANTICHI TITOLI NON RINVENUTE PER AVERLO POSSEDUTO DA OLTRE UN VENTENNIO PACIFICAMENTE, PUBBLICAMENTE ED ININTERROTTAMENTE".

ALLA LUCE DI QUANTO ACCERTATO, SI SEGNALE CHE L'AGGIUDICATARIO SI ASSUME CONSAPEVOLMENTE IL RISCHIO CHE L'ACQUISTO POTREBBE RIVELARSI INVALIDO PERCHÉ FATTO 'A NON DOMINO'.

Tale circostanza verrà menzionata anche nel quadro D della nota di trascrizione, anche al fine di segnalare a terzi la potenzialità del rischio con riguardo alla provenienza dell'immobile e all'inesistenza di formalità pregiudizievoli.

**Prezzo base d'asta**, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **euro € 23.500,00**. **Offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 pari al prezzo base detratto il 25%, è stabilito in € 17.625,00 (euro **diciassettemilaseicentoventicinque/00**). Rilancio minimo in caso di gara € 800,00.

**L'immobile è occupato senza titolo**

**LOTTO DUE:** - piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, Vicolo Maestro Cristofaro n. 6, piano 2, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg.127, p.la 332, sub. 5, zona 1, cat. catastale A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 69 mq escluse aree scoperte 68 mq, rendita € 134,80

**Prezzo base d'asta**, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in euro € 78.000,00.

**Offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 pari al prezzo base detratto il 25%, è stabilito in € 58.500,00 (euro **cinquantottomilacinquecento/00**). Rilancio minimo in caso di gara € 2.500,00

**L'immobile è occupato senza titolo.**

**LOTTO TRE:** - piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, Via S. Agostino n. 101, piano T, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 127, particella 399, sub. 5, zona 1, cat. C/1, classe 8, consistenza 13 mq, rendita euro 257,82.

**Prezzo base d'asta**, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in euro € 25.000,00.

**Offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 pari al prezzo base detratto il 25%, è stabilito in € 18.750,00 (euro **diciottomila settecentocinquanta/00**). Rilancio minimo in caso di gara € 900,00

**L'immobile è occupato senza titolo**

**LOTTO QUATTRO** - piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, Via S. Agostino n. 103, piano T, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 127, particella 399, sub. 6, zona 1, cat. C/1, classe 6, consistenza 22 mq, rendita euro 321,55.

**Prezzo base d'asta**, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in euro € 28.000,00

**Offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 pari al prezzo base detratto il 25%, è stabilito in € 21.000,00 (euro **ventunomila/00**). Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00.

**L'immobile è occupato senza titolo**

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 (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati). 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, sulla quale dovranno essere annotate le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato, la data del deposito e la data della vendita; nessun'altra indicazione, né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta, a pena di inefficacia, entro le ore 13,00 del giorno 20 aprile 2026, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Lorenzo Lo Verso, in Palermo Piazza Europa 37.

Si comunica che lo studio del professionista riceve nei giorni di lunedì e mercoledì, con esclusione dei giorni festivi e prefestivi, dalle ore 16,00 alle ore 19,30, previo appuntamento telefonico.

Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 09,00 fino alle ore 13,00.

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 **“Tribunale di Palermo, Proc Es. Imm n. 294/2024..... con indicazione del lotto per cui si formula offerta”** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto ovvero contabile di bonifico sul conto corrente della procedura intrattenuto presso Unicredit Spa e recante codice iban IT80V0200804642000107319124 attestante il versamento con causale “versamento cauzione”; importo che deve pervenire sul conto della procedura entro le ore 13,00 del giorno antecedente alla vendita.
- 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: Edicom Servizi srl. L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, a pena di inefficacia, entro le ore 13,00 del giorno 20.04.2026 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](http://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](mailto: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 indicando il lotto per cui si offre". 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 **"Tribunale di Palermo Proc. Es. Imm. N.294/2024 indicando il lotto per cui si offre - cauzione"**, intrattenuto presso Unicredit Spa e recante codice iban IT80V0200804642000107319124;
- 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.

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 17,00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

tel. 091/7308290 fax 091/6261372;

tel. 041/5369911 fax 041/5361923

e-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.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 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 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 21 aprile 2026 (ventuno aprile duemilaventisei) alle ore 10,00** in Palermo, presso la sala aste SAT 2.0 - Sala Aste Telematiche del Gruppo Edicom sito in Palermo, Via Generale Arimondi n. 2Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore [www.garavirtuale.it](http://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](http://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.

#### SSSS

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, 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 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, data deposito offerta. 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 A;**

**Lotto uno € 800,00 (euro ottocento/00)**

**Lotto due €2.500,00 (euro duemilacinquecento/00)**

**Lotto tre € 900,00 (euro novecento/00)**

**Lotto quattro € 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 due 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 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 (termine non soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), 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. A tal fine, trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del

creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto corrente intestato a "Tribunale di Palermo Proc. Es. Imm. N.294/2024 indicando il lotto aggiudicato, intrattenuto presso Unicredit Spa e recante codice **iban IT80V0200804642000107319124**; con la causale "Tribunale di Palermo Proc. Esec. Imm. 294/2024 R.G.Es. saldo prezzo indicando il lotto aggiudicato", ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palermo Proc. Esec. Imm. n.294/2024 RG.Es. saldo prezzo indicando il lotto aggiudicato.", 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 "Tribunale di Palermo Proc. Es. Imm. N.294/2024 indicando il lotto aggiudicato", intrattenuto presso Unicredit Spa e recante codice **iban, IT80V0200804642000107319124** con la causale "Tribunale di Palermo Proc. Esec. Imm. 294/2024 RG.Es. spese indicando il lotto aggiudicato", ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palermo Proc. Esec. Imm. n.294/2024 RG.Es. spese indicando il lotto aggiudicato", 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.

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](http://www.abi.it). Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

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 nella perizia 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 nell'elaborato peritale 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.

#### **9) Regolarità urbanistica ed edilizia**

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto Arch. Lucia Carrubba.

**LOTTO UNO:** La costruzione del fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente al 1942 come risulta dalle indicazioni del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.), in particolare dalla tav. 7 che rappresenta l'immobile già esistente al 1877 e dal Rilievo

O.M.I.R.A. datato 1935-37. Posto quindi che l'unità è stata edificata in data antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 17.08.1942 all'epoca non vi era obbligo di rilascio di licenza edilizia (oggi concessione edilizia) e del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Nello specifico l'immobile è disciplinato dal "Piano di Recupero S. Agostino" del Centro Storico di Palermo, approvato con D.A.R.T.A. n. 597 del 10.08.1993", secondo cui l'unità fa parte della zona II (scheda n. 31) con la seguente destinazione: "Edilizia residenziale da sottoporre ad interventi di conservazione" modalità d'intervento "Ristrutturazione edilizia" destinazione d'uso "Servizi alla residenza" al piano terra e "Residenziale" ai piani superiori.

Al fine di accertare la regolarità dell'immobile è stata avanzata in data 27.02.2025, con il prot. n. 201514 presso lo sportello autonomo concessioni edilizie SACE, istanza di accesso e copia atti di eventuali istanze e/o provvedimenti, alla quale è seguita nota dell'ufficio tecnico del 12.03.2025 prot. n. 251577, in cui si riporta che dalle ricerche effettuate risulta una sola pratica edilizia in testa al debitore esecutato, per "progetto, ristrutturazione e consolidamento unità edilizie" site ai nn. 6, 8 e 10 di Vicolo M. Cristoforo (prot. 684403 del 07.10.2008) in atto irreperibile. Dalle ispezioni ipotecarie è emerso inoltre, che per il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stata rilasciata in data 24.03.2010 la Concessione per Ristrutturazione Edilizia rep. n. 32/2010 trascritta il 06.05.2010 ai nn. 17501/27331 che, secondo quanto dichiarato dal debitore, risulterebbe scaduta per inadempienza nei termini di validità. Anche del suddetto provvedimento gli uffici tecnici non hanno dato alcun riscontro. Considerato che l'immobile è ante 1942 e stante l'assenza di planimetria catastale d'impianto e dei grafici allegati alla Concessione di cui sopra, non è possibile procedere all'accertamento, tramite documentazione, della conformità edilizia tra lo stato originario e quello attuale. Tuttavia, secondo quanto riportato nella visura catastale che indica già in fase di accertamento d'ufficio del 1948 la consistenza di 22 mq e la categoria C/1, e sulla base del sopralluogo e dei rilievi eseguiti dalla scrivente è possibile asserire che l'unità immobiliare presenta alcune difformità dettate da: - - ampliamento di superficie, da 22 mq catastali a 31,50 mq rilevati, su proprietà aliena (è del tutto incerta la relativa titolarità); modifica di prospetto. Quest'ultimo aspetto è stato accertato tramite confronto tra la foto storica allegata alla scheda n. 31 del Piano di Recupero S. Agostino e l'attuale stato dei luoghi. L'originaria apertura dotata di portone in ferro è stata ridotta e sostituita con vano porta. Alla luce di quanto sopra l'immobile si trova in una condizione di irregolarità edilizio urbanistica.

Dalla disamina dell'attuale condizione edilizio-urbanistica del bene, dagli accertamenti svolti presso gli uffici tecnici e dell'approfondimento della normativa in vigore, l'esperto stimatore suggerisce la rimozione degli abusi ed il ripristino dello status quo ante sopra descritto attraverso:

- ricostruzione muratura divisoria con proprietà aliena; - demolizione muratura per ripristino dell'originaria apertura.

Tali opere renderanno il bene legittimo, sotto il profilo urbanistico, rispetto alla normativa vigente all'epoca di realizzazione. Si precisa inoltre, che non sarà possibile richiamare l'art. 40 della L.N. 46/8543, in caso di vendita giudiziaria per un eventuale nuova istanza di sanatoria, poiché le ragioni del credito per cui si interviene (contratto di mutuo fondiario dell'11.05.2010) sono successive all'entrata in vigore della L. 326/2003 (ultimo condono edilizio). Ai sensi dell'art. 4 comma 1 della Legge n. 23 del 06.08.2021 "Modifiche ed integrazioni all'art. 3 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica", tali opere, volte al recupero dell'immobile e finalizzate al ripristino della conformità edilizia ed all'eliminazione delle opere abusive, rientrano nell'Attività edilizia libera. L'esperto consiglia tuttavia, al momento dell'esecuzione delle suddette opere, di accertare la presentazione di eventuale comunicazione presso gli uffici tecnici preposti.

Stima del costo totale per la regolarizzazione dell'immobile: spese per opere edili € 4.000,00

L'immobile è occupato senza titolo

**LOTTO DUE:** La costruzione del fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente al 1942 come risulta dalle indicazioni del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.), in particolare dalla tav. 7 che rappresenta l'immobile già esistente al 1877 (fig. 27), dal Rilievo O.M.I.R.A. datato 1935-37 (fig. 28) e dalla planimetria catastale del 22.12.1939 (fig. 32). Posto quindi che l'unità è stata edificata in data antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 17.08.1942 all'epoca non vi era obbligo di rilascio di licenza edilizia (oggi concessione edilizia) e del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Nello specifico l'immobile è disciplinato dal "Piano di Recupero S. Agostino" del Centro Storico di Palermo, approvato con D.A.R.T.A. n. 597 del 10.08.1993", secondo cui l'unità fa parte della zona II (scheda n. 31) con la seguente destinazione: "Edilizia residenziale da sottoporre ad interventi di conservazione" modalità d'intervento "Ristrutturazione edilizia" destinazione d'uso "Servizi alla residenza" al piano terra e "Residenziale" ai piani superiori.



Per la descrizione delle conformità/differenze tra il titolo edilizio e l'attuale stato dei luoghi, si è provveduto al confronto con la planimetria catastale in atti datata 22.12.1939. Da tale raffronto sono emerse alcune differenze date da: 1. Diversa distribuzione interna: demolizione pareti per realizzazione di un unico ambiente ingresso/soggiorno con zona cottura ed eliminazione dell'originario vano cucina; 2. Diversa rappresentazione grafica del muro esterno su scala condominiale, per spessore ed inclinazione, e della finestra su chiostрина interna. Di quest'ultima, anche se graficamente poco chiara in planimetria, se ne presuppone l'esistenza al 1939 per il differente tratto di proiezione; 3. Modifica di prospetto: chiusura finestra su prospetto principale (ex vano cucina).

Al fine di accertare la regolarità dell'immobile è stata avanzata in data 27.02.2025, con il prot. n. 201514 presso lo sportello autonomo concessioni edilizie SACE, istanza di accesso e copia atti di eventuali istanze e/o provvedimenti, alla quale è seguita nota dell'ufficio tecnico del 12.03.2025 prot. n. 251577, in cui si riporta che dalle ricerche effettuate risulta una sola pratica edilizia in testa al debitore esecutato, per "progetto, ristrutturazione e consolidamento unità edilizie" site ai nn. 6, 8 e 10 di Vicolo M. Cristoforo (prot. 684403 del 07.10.2008) in atto irreperibile. Dalle ispezioni ipotecarie è emerso inoltre, che per il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stata rilasciata in data 24.03.2010 la Concessione per Ristrutturazione Edilizia rep. n. 32/2010 trascritta il 06.05.2010 ai nn. 17501/27331 che, secondo quanto dichiarato dal debitore, risulterebbe scaduta per inadempienza nei termini di validità. Anche del suddetto provvedimento gli uffici tecnici non hanno dato alcun riscontro. A fronte di quanto sopra le descritte opere possono considerarsi abusive e l'unità immobiliare non è conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico.

Dalla disamina dell'attuale condizione edilizio-urbanistica del bene, dagli accertamenti svolti presso gli uffici tecnici e dell'approfondimento della normativa in vigore, si rappresenta che: 1) Le difformità riscontrate relative alla diversa distribuzione interna ed alla diversa/errata rappresentazione grafica, potranno essere regolarizzate attraverso la presentazione, a cura di un tecnico abilitato, di "Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in Sanatoria" (Art. 6, co. 3, del DPR 380/01 recepito con modifiche dalla L.R. 16/16), poiché le stesse non hanno pregiudicato né i requisiti igienico-sanitari, di cui al D.M. 05.07.1975 (artt. 1-7), né le condizioni strutturali dell'abitazione giacché trattasi di tramezzatura di 10/15 cm. Anche la parete tra cucina

e soggiorno, continuità del muro divisorio tra ingresso e scala condominiale, è stata rilevata in loco per uno spessore di 15 cm. La planimetria catastale farebbe invece, supporre essere in muratura portante dato il maggiore spessore rappresentato. Ma la disamina ed il rilievo degli spessori dei muri eseguiti sui luoghi hanno fatto emergere che il “muro di spina” è verosimilmente quello su cui poggia la scala e che la separa dall'altra unità immobiliare sub. 13. Si tratterebbe dunque, di un errore di rappresentazione grafica confermato peraltro, dalla diversa inclinazione rispetto allo stato reale. 2) Per quanto attiene alla modifica su prospetto principale, considerato che dalla disamina della foto storica, allegata alla scheda n. 31 del Piano di Recupero S. Agostino, non è stato possibile accertare l'assenza di tale apertura, fa fede quanto restituito nel catastale e pertanto, a fronte di accertamenti relativi ad eventuali istanze di procedimenti in sanatoria, la scrivente valuta opportuno il ripristino dell'originario stato dei luoghi attraverso l'apertura del vano finestra e il riposizionamento del relativo infisso.

Ai sensi dell'art. 4 comma 1 della Legge n. 23 del 06.08.2021 “Modifiche ed integrazioni all'art. 3 della alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica”, tali opere, volte al recupero dell'immobile e finalizzate al ripristino della conformità edilizia ed all'eliminazione delle opere abusive, rientrano nell'Attività edilizia libera. L'esperto consiglia tuttavia, al momento dell'esecuzione delle suddette opere, di accertare la presentazione di eventuale comunicazione presso gli uffici tecnici preposti. Si precisa altresì che non vi sono i presupposti per l'applicazione dell'art. 40 della L.N. 46/854 in caso di vendita giudiziaria per un eventuale nuova istanza di sanatoria, poiché le ragioni del credito per cui si interviene (contratto di mutuo fondiario dell'11.05.2010) sono successive all'entrata in vigore della L. 326/2003 (ultimo condono edilizio).

Stima del costo totale per la regolarizzazione dell'immobile € 3.000,00

L'immobile è occupato senza titolo

**LOTTO TRE:** La costruzione del fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente al 1942 come risulta dalle indicazioni del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.), in particolare dalla tav. 7 che rappresenta l'immobile già esistente al 1877, e dal Rilievo O.M.I.R.A. datato 1935-37. Posto quindi che l'unità è stata edificata in data antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 17.08.1942 all'epoca non vi era obbligo di rilascio di licenza edilizia (oggi concessione edilizia) e del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Nello specifico l'immobile è disciplinato dal "Piano di Recupero S. Agostino" del Centro Storico di Palermo, approvato con D.A.R.T.A. n. 597 del 10.08.1993", secondo cui l'unità fa parte della zona I (scheda n. 1) con la seguente destinazione: "Edilizia residenziale da sottoporre ad interventi di conservazione" modalità d'intervento "Restauro dei prospetti,

Ristrutturazione edilizia del 1, 2 livello, Manutenzione straordinaria 3, 4, 5 livello" destinazione d'uso "Servizio abit. + Commercio" al piano terra e "Residenza" ai piani superiori. Notazioni e norme particolari: formazione di un passaggio pubblico tra la via S. Agostino ed il retrostante cortile che sarà trasformato in piazzetta da un intervento di ristrutturazione urbanistica (v. scheda/e 33, 13, 14, 15, 16, 17, 4, 5). Il dislivello tra la via e la nuova piazzetta sarà assorbito mediante una cordinata pavimentata in marmo o in pietra chiara ed acciottolato.

Dal confronto tra la planimetria catastale d'impianto del 06.12.1939 e l'attuale stato dei luoghi è possibile asserire che l'unità immobiliare è conforme.

L'immobile è occupato senza titolo

**LOTTO QUATTRO:** La costruzione del fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente al 1942 come risulta dalle indicazioni del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.), in particolare dalla tav. 7 che rappresenta l'immobile già esistente al 1877, e dal Rilievo O.M.I.R.A. datato 1935-37.

Posto quindi che l'unità è stata edificata in data antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 17.08.1942 all'epoca non vi era obbligo di rilascio di licenza edilizia (oggi concessione edilizia) e del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Da quanto restituito dalla tav. 14 del P.P.E., l'immobile rientra tra le aree escluse da tale piano e normate invece da piani urbanistici esecutivi autonomi.

L'immobile è disciplinato dal "Piano di Recupero S. Agostino" del Centro Storico di Palermo, approvato con D.A.R.T.A. n. 597 del 10.08.1993", secondo cui l'unità fa parte della zona I (scheda n. 1) con la seguente destinazione: "Edilizia residenziale da sottoporre ad interventi di d'intervento conservazione" "Restauro dei modalità prospetti, Ristrutturazione edilizia del 1, 2 livello, Manutenzione straordinaria 3, 4, 5 livello" destinazione d'uso "Servizio abit. + Commercio" al piano terra e "Residenza" ai piani superiori. Notazioni e norme particolari: formazione di un passaggio pubblico tra la via S. Agostino ed il retrostante cortile che sarà trasformato in piazzetta da un intervento di ristrutturazione urbanistica (v. scheda/e 33, 13, 14,

15, 16, 17, 4, 5). Il dislivello tra la via e la nuova piazzetta sarà assorbito mediante una cordona pavimentata in marmo o in pietra chiara ed acciottolato

Per la descrizione delle conformità/differenze tra il titolo edilizio e l'attuale stato dei luoghi, si è provveduto al confronto con l'esclusiva planimetria catastale in atti datata 06.12.1939. Da tale raffronto sono emerse alcune differenze date da: 1. Ampliamento su altra unità immobiliare urbana sub. 7; 2. Diversa distribuzione interna: demolizione muratura tra subb. 6 e 7; ricostruzione tramezzo wc; 3. Modifica prospetto interno: demolizione muratura per realizzazione varco di accesso alla corte.

Al fine di verificare la regolarità di quanto riscontrato è stata avanzata in data 27.02.2025, con il prot. n. 201514 presso lo sportello autonomo concessioni edilizie SACE, istanza di accesso e copia atti di eventuali istanze e/o provvedimenti, alla quale è seguita nota dell'ufficio tecnico del 12.03.2025 prot. n. 251577, in cui si riporta che dalle ricerche effettuate risulta una sola istanza avanzata dal debitore esecutato, con prot. 684403 del 07.10.2008, afferente ad altro immobile.

Le sopra descritte opere sono state, dunque, realizzate abusivamente e l'unità immobiliare non è conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico.

Dalla disamina dell'attuale condizione edilizio-urbanistica del bene, dagli accertamenti svolti presso gli uffici tecnici e dell'approfondimento della normativa in vigore è emerso che i suddetti abusi non potranno essere regolarizzati per le seguenti motivazioni: 1. Ampliamento su altra unità immobiliare urbana sub. 7: proprietà aliena in testa ad altro soggetto; 2. Diversa distribuzione interna: realizzazione di wc non conforme ai requisiti igienico sanitari che prevedono per le attività commerciali wc con anti wc; 3. Modifica prospetto interno: apertura del vano porta di collegamento con corte esterna in ditta ad altro soggetto come indicato nel titolo di provenienza e nella planimetria catastale (altra propr.). In conclusione il futuro aggiudicatario dovrà procedere alla rimozione degli abusi ed al riassetto dell'impianto catastale nelle modalità di seguito descritte: - ricostruzione delle originarie murature divisorie tra l'unità e quella limitrofa sub. 7, e tra l'unità e la corte; - rimozione del wc. Ai sensi dell'art. 4 comma 1 della Legge n. 23 del 06.08.2021 "Modifiche ed integrazioni all'art. 3 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica", tali opere, volte al recupero dell'immobile e finalizzate al ripristino della conformità edilizia ed all'eliminazione delle opere abusive, rientrano nell'Attività edilizia libera. L'esperto consiglia tuttavia, al momento dell'esecuzione delle suddette opere, di

accertare la presentazione di eventuale comunicazione presso gli uffici tecnici preposti C.I.L.A. o S.C.I.A. (secondo Corte di Cassazione, sez. III penale, sentenza 17 giugno 2011, n.24423).

Stima del costo totale per la regolarizzazione dell'immobile: spese per opere edili € 5.000,00

L'immobile è occupato senza titolo

#### § § § §

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet Astegiodiziarie.it. e sui portali collegati al servizio aste.click del gruppo Edicom e pubblicizzato a mezzo servizio di messaggistica della società Eurema Centro Media..

10) 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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma V, del T.U. 06.06.2001, n°380 e di cui all'art. 40, comma VI, della legge 28.02.1985, n°47.

11) 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.

## **12) Visita dell'immobile**

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Lorenzo Lo Verso, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (tel./fax 091-516903 – cell. 331.7114606 email [lorenzo.loverso@libero.it](mailto:lorenzo.loverso@libero.it)).

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), attraverso la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato e dovranno pervenire al professionista delegato **entro il termine massimo di quindici giorni antecedenti la data della vendita**.

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 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 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 - sui siti internet [Astegiudiziarie.it](http://Astegiudiziarie.it). e sui portali collegati al servizio aste.click del gruppo Edicom e pubblicizzato a mezzo servizio di messaggistica della società Eurema Centro Media.

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

Palermo, 7 Gennaio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Lorenzo Lo Verso