

# **Marina Gorgone**

## **AVVOCATO**

Viale Croce Rossa n.81 - 90146 Palermo  
Cellulare 3471230103 - Tf. E Fax 091524671 - Tf 0918887758  
PEC: marinagorgone@pecavvpa.it - E-mail: avv.m.gorgone@gmail.com

### **TRIBUNALE DI PALERMO**

#### **SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

#### **GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. FABRIZIO MINUTOLI**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G. Es. n.485/1990 (riunita alla 590/1990 ed alla 171/1991), delegata per le operazioni di vendita all'Avvocato Marina Gorgone (Delega Vendita n.150/2020), con studio in Palermo, Viale Croce Rossa n.81.

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

#### **SENZA INCANTO**

#### **CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

#### **III ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il professionista delegato Avv. Marina Gorgone,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 24.09.2020, così come rimodulata in data 28.06.2023, con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina, nonché le circolari emesse dai Sigg.ri Giudici della Sezione Esecuzioni Immobiliari;
- visti gli artt.569 e ss. c.p.c., nonché la normativa regolamentare di cui all'art.161 ter disp. att. c.p.c. ed il decreto del Ministro della Giustizia del 26.02.2015 n.32;
- visto il D.L. 83/2015 convertito in legge n.132/2015;
- vista la nomina quale gestore della vendita telematica della società Edicom, che opererà con il proprio portale ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it));
- visto il verbale di udienza del 27.06.2023;
- visto il provvedimento del Sig. Giudice dell'Esecuzione del 16.10.2023;
- visti i verbali delle vendite rimaste infruttuose del 23.01.2024 e del 04.04.2024;
- visto, infine, il provvedimento del Sig. Giudice dell'Esecuzione del 17.04.2024;

- ritenuto che la nuova vendita dovrà essere svolta tenuto conto dell'andamento della situazione epidemiologica, in ossequio alle misure ampliative e/o restrittive che verranno via via disposte al livello statale e/o regionale;

### **AVVISA**

che il giorno **04 Luglio 2024 alle ore 14:45 e ss.** presso la Sala Aste della Edicom s.p.a., sita a Palermo in 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 s.p.a.**, del compendio immobiliare pignorato distinto in vari lotti:

**LOTTO 1)** *piena proprietà dell'immobile sito in Campofelice di Fitalia (PA), Corso Vittorio Emanuele 23, 25, 27, 29 (catastalmente nn.7, 9 e 11), iscritto al N.C.E.U. al foglio 4, particella 600, categoria A/6 (Abitazione di tipo rurale), consistenza 10,5 vani, piano terra, primo, secondo e terrazza praticabile al terzo piano, classe 3, rendita catastale € 303,68. L'appartamento è composto al piano terra da un ingresso su corpo scala, da un salone doppio, da una cucina, da un disimpegno, da un Wc e da un ripostiglio sottoscala; al primo piano da due vani, disimpegno, Wc, ripostiglio e due balconi; al secondo piano da due vani, disimpegno, Wc, ripostiglio e due balconi; al terzo piano si trova il torrino del corpo scala da cui si accede alla terrazza. Confina a Nord-Ovest con particella 970, a Sud-Ovest con particella 643, a Sud-Est con Corso Vittorio Emanuele e a Nord-Est con particella 710.*

**LOTTO 2)** *quota pari ad 1/6 del diritto di proprietà sui terreni siti in Campofelice di Fitalia (PA), località Volparello, censiti al N.C.T. al Foglio 13 particelle 404, 405, 406, 407 (tutte derivanti dalla particella 247), 742 – categoria C/2 - e 743 (entrambe derivanti dalla particella 403, originata – come le altre - dalla particella 247), 408, 410, 411, 412, 413 (originate dalla particella 217), 745 e 744 categoria C/2 (entrambe derivanti dalla particella 409, originata – come le altre - dalla particella 217), 414, 415 e 416 (originate dalla particella 213), con qualità seminativo per ha 10,7415 (mq 107.415), qualità uliveto per ha 0,5787 (mq 5.787) e qualità pascolo per ha 0,246 (mq 246) nonché del magazzino, non inserito in mappa, che insiste sulla particella 408 del NCT (con una superficie commerciale pari a circa 100,00 mq), del magazzino iscritto al N.C.E.U. al Foglio 13*

*particella 742 (con una superficie commerciale pari a circa 22,00 mq) e del magazzino iscritto al N.C.E.U. al Foglio 13 particella 744 (con una superficie commerciale pari a circa 82,00 mq). Gli immobili confinano a Nord con le particelle 258 e 246, a Sud con Regia Trazzera n.539 e con il fiume Centosalme, a Ovest con particelle del foglio di mappa 10 e ad Est con particelle 227 e 225.*

**LOTTO 4)** *quota pari ad 1/6 del diritto di proprietà sull'immobile sito in Campofelice di Fitalia (PA), Via Principe Amedeo nn.85-87 (catastalmente civico 85), piano terra, primo, secondo con terrazza praticabile. L'abitazione è composta al piano terra da un ingresso su un salone, da una cucina, da un ripostiglio sottoscala; al primo piano da due vani, da un ripostiglio, da un sanitario wc e da un lavabo nel pianerottolo della scala e da un balcone; al secondo piano da un vano da cui si accede alla terrazza. Confina a Nord con particella 152, a Sud con Via Principe Amedeo, a Ovest con particella 521, e a Est con particella 153. Esso è riportato al NCEU del Comune di Campofelice di Fitalia (PA) al foglio 4, particella 210, categoria A/6, classe 2, vani 4, mq.108, rendita catastale € 99,16.*

**LOTTO 5)** *Piena proprietà dei terreni siti in Campofelice di Fitalia (PA), località Volparello, censiti al N.C.T. al Foglio 13 particelle 224, 660 e 661 (entrambe originate dalla 226), 655 e 656 (entrambe originate dalla 231) qualità seminativo per ha 3,3920 (mq 33.920), qualità seminativo arborato per ha 3,2839 (mq 32.839), qualità uliveto per ha 0,0648 (mq 648) e qualità pascolo per ha 0,3153 (mq 3.153) e del magazzino iscritto al N.C.E.U. al Foglio 13 particella 755 (originata dalla 212) per una superficie commerciale pari a 45,00 mq. Gli immobili confinano a Nord con la particella 239, a Sud con Regia Trazzera N. 539 e con il fiume Centosalme, a Ovest con particelle 227 e 225, e a Est con particella 662, 31 e 648.*

**LOTTO 6)** *Piena proprietà del terreno sito in Campofelice di Fitalia (PA), località Volparello, censito al N.C.T. al foglio 13 particella 248 qualità seminativo per ha 2, are 89, ca 84 (mq 28.984) e qualità pascolo per are 8, ca 96 (mq 896). Confina a Nord con la particella 413, a Sud con Regia Trazzera N. 539 e con il fiume Centosalme, a Ovest con particella 408, e a Est con particella 249.*

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

1) Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **€ 25.031,25 (euro venticinquemila trentuno/25)** per il lotto 1, **€ 7.031,25 (euro settemila trentuno/25)** per il lotto 2, **€ 1.434,38 (euro mille quattrocento trenta quattro/38)** per il lotto 4, **€ 32.850,00 (euro trentaduemila ottocento cinquanta/00)** per il lotto 5 ed **€ 11.193,75 (euro undicimila cento**

novanta tre/75) per il lotto 6 a seguito di riduzione del 25% del prezzo base fissato per la precedente vendita. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt.571 e 572 c.p.c., è pari ad € 18.773,44 per il lotto 1 (prezzo base detratto il 25%), € 5.273,44 per il lotto 2 (prezzo base detratto il 25%); € 1.075,78 per il lotto 4 (prezzo base detratto il 25%); € 24.637,50 per il lotto 5 (prezzo base detratto il 25%); € 8.395,31 per il lotto 6 (prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore **ad € 1.000,00 (euro mille/00) per il lotto 1, € 300,00 (euro trecento/00) per il lotto 2, € 70,00 (euro settanta/00) per il lotto 4, € 1.500,00 (euro mille cinquecento/00) per il lotto 5, € 500,00 (euro cinquecento/00) per il lotto 6.**

2) Tutte le attività connesse che, ai sensi degli artt.576 e seguenti c.p.c., si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista Delegato, nel rispetto delle misure legate all'evoluzione della situazione epidemiologica in atto, in ossequio alle disposizioni ampliative e/o restrittive che verranno via via assunte al livello statale e/o regionale, e con l'adozione delle necessarie precauzioni igieniche, ivi inclusi dispositivi di protezione individuale.

3) 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.

#### 4) **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:**

##### **A) OFFERTE DI ACQUISTO ANALOGICHE (CARTACEE)**

L'offerta analogica (cartacea) dovrà essere effettuata in carta legale (bollo attualmente da € 16,00) e presentata, unitamente alla cauzione, in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, dall'istante o da altra, diversa persona, che verrà previamente identificata a mezzo esibizione di

valido documento d'identità, presso lo studio del professionista delegato **Avv. Marina Gorgone, sito in Palermo, Viale Croce Rossa n.81, Scala F, entro le ore 19:00 del giorno 03 Luglio 2024, a pena di inefficacia.** A tal fine si comunica che lo studio del Professionista delegato 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 16:00 fino alle ore 19:00. Durante il perdurare dello stato di emergenza pandemica, l'ingresso in studio per il deposito della busta contenente l'offerta **non sarà consentito ai soggetti sprovvisti degli appositi dispositivi di protezione individuale,** da procurarsi a cura degli stessi, prima dell'ingresso in studio, e che dovranno essere regolarmente indossati per l'intera durata della permanenza all'interno dei locali.

All'atto del deposito, sulla busta saranno indicate, a cura dell'addetto alla ricezione: le generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data della vendita nonché la data e l'orario della presentazione della busta. Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

**Il mancato rispetto del suddetto termine determinerà l'inefficacia dell'offerta.**

L'offerta, 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 (nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, domicilio) con l'indicazione se persona fisica del codice fiscale e dello stato civile e, se coniugato, dichiarazione in ordine al regime patrimoniale, ovvero, se società o altro ente, denominazione, sede legale, partita IVA ed identificazione del legale rappresentante;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c.;

- l'indicazione del referente della procedura e la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- la descrizione, i dati catastali ed il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- il prezzo offerto che, **a pena di inefficacia**, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art.572 c.p.c.);
- il modo ed il termine, non prorogabile, per il versamento del saldo prezzo, che non potrà comunque essere superiore a **centoventi giorni** dall'aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto a titolo di multa nel caso di mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal comma 2 dell'art.587 c.p.c.;
- la data, l'istituto emittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile (**da allegarsi, a pena di inefficacia, alla offerta medesima**) per il versamento della cauzione ed **intestato a "Procedura esecutiva n.485/1990 R.G. Es. – numero lotto - cauzione"**;
- l'espressa dichiarazione di avere preso integrale visione ed averne così conoscenza della perizia di stima, delle successive integrazioni, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega così come modificata a seguito delle disposizioni emesse dai Giudici dell'Esecuzione presso il Tribunale di Palermo, di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto, di diritto ed urbanistico dell'immobile, nonché la effettiva consistenza del bene staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio;
- l'esplicita dispensa degli 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;
- l'elezione di domicilio o la dichiarazione di residenza nella circoscrizione del Tribunale di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.);

- la dichiarazione dell'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo, in caso di aggiudicazione definitiva, così come previsto dall'art.585 c.p.c.;
- perdurando lo stato di emergenza pandemica, la dichiarazione di essere a conoscenza e l'impegno ad osservare e rispettare le disposizioni delle Autorità statali e/o locali e dei protocolli applicativi per il contrasto ed il contenimento della diffusione del virus Covid - 19 (in tema di accesso, spostamenti, distanza di sicurezza, utilizzo di strumenti di protezione individuale e corretta prassi igienica nei luoghi chiusi, quali gli studi professionali);
- ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

**L'offerente dovrà allegare:**

- assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a **“Procedura esecutiva n.485/1990 R.G. Es. – numero del lotto - cauzione”** di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- in caso di offerente persona fisica, copia del documento di identità in corso di validità, nonché copia del codice fiscale (sia dell'offerente, sia del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se l'offerente è una società o da altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza ed i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante. Qualora la società non preveda nel proprio oggetto sociale quello di acquistare beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione all'eventuale gara;
- se l'offerta è presentata nell'interesse di un minore, essa dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori esercenti la potestà genitoriale, e dovrà essere allegata la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, e dovrà essere corredata dalla preventiva autorizzazione dell'Autorità Giudiziaria competente;

- se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, alla stessa dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

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.

**L'offerta è 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 nei tempi, nella misura minima e con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.**

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

#### **B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA. Gestore della Vendita Edicom.**

Le OFFERTE DI ACQUISTO TELEMATICHE dovranno essere presentate **entro le ore 19:00 del giorno 03 Luglio 2024, a pena di inefficacia**, tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed al quale è possibile accedere tramite la scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.garavirtuale.it**. L'offerta d'acquisto telematica, unitamente ai documenti alla stessa allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) inviandola esclusivamente all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. Essa si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia e **dovrà essere sottoscritta con firma digitale, ai sensi dell'art.12, comma 5 del D.M. n.32/2015.**



**Non è, allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta, ai sensi dell'art.12, 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 di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente** (o con uno degli offerenti, nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12, comma 5, secondo periodo, D.M. n.32/15).

A norma degli artt. 12 ss. del D.M. 32/15 l'offerta per la vendita telematica, con bollo virtuale dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) da pagarsi tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio), nonché il codice fiscale e/o la partita IVA. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 n.2 del D.M. n.32 del 26.02.2015. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il numero del lotto e la descrizione del bene;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base (offerta minima efficace);
- il termine, non prorogabile, per il versamento del saldo prezzo e delle spese, che non potrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione e che sarà, comunque, soggetto alla sospensione feriale dal 1 al 31 agosto;
- l'importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto. Detto versamento dovrà essere eseguito **esclusivamente** tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.485/1990 Rg. Es. al seguente codice

**IBAN IT70 S030 3204 6010 1000 0416 307 (CREDEM) con la causale “Proc. Esecutiva n.486/1990 R.G.ES., versamento cauzione” ed indicazione del numero di lotto per il quale l’offerta è presentata.** Ai fini della validità dell’offerta il suddetto bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica. Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà esclusa:

- la data, l’orario e il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

In caso di mancata aggiudicazione, infatti, la cauzione verrà restituita mediante bonifico bancario, con identica modalità di pagamento, a favore dello stesso conto corrente da cui è pervenuta la somma accreditata, indicato all’interno dell’offerta;

- l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (qualora istituita) utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L’offerente dovrà allegare gli stessi documenti elencati al presente avviso per l’offerta analogica, oltre alla 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 formulata da più persone, la stessa dovrà essere corredata da copia della procura rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che effettua l’offerta (titolare della casella di posta elettronica certificata tramite la quale viene effettuata la stessa) e che ha l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. 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 è inefficace se risulterà presentata 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 nei tempi, nella misura minima e con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.** Per

cauzione non versata si intende 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

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 *contact 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:

- sede di Venezia- Mestre: Tel. 041.5369911 fax 041.5361923;
- sede di Palermo: Tel. 091.7308290 fax 091.6261372;
- chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) ed e-mail: [info@garavirtuale.it](mailto:info@garavirtuale.it).

#### 5) **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.

#### 6) **CELEBRAZIONE DELLA VENDITA.**

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo in data **04 Luglio 2024 alle ore 14:45 e ss., presso la Sala Aste della Edicom, sita a Palermo in Via Generale Arimondi n.2/Q,** nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

In presenza di offerte analogiche (cartacee), il professionista delegato provvederà all'apertura delle buste ed all'esame delle stesse, nonché all'inserimento nella piattaforma del gestore. I soggetti 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 (30) 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, sia telematiche che analogiche, anche per quanto attiene alla cauzione versata, la completezza della documentazione richiesta ed a 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.

A tal fine, questi ultimi, unitamente alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti, sono convocati con il presente atto a partecipare alla deliberazione sulle offerte ed alle eventuali operazioni di gara, che avranno luogo lo stesso giorno dell'esame delle offerte.

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 ed a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente ed 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 criptate e/o analogiche valide e/o efficaci**, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta e si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta ritenuta più conveniente secondo i parametri di seguito indicati. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente avanti il delegato, 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:

**A) 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 (anche nel caso in cui sia stata autorizzata e inserita nell'avviso di vendita la possibilità di rateizzazione), ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

**B) In caso di adesione alla gara sincrona mista**, che si svolgerà mediante offerte in aumento non inferiore ad **€ 1.000,00 (euro mille/00) per il lotto 1, € 300,00 (euro trecento/00) per il lotto 2, € 70,00 (euro settanta/00) per il lotto 4, € 1.500,00 (euro mille cinquecento/00) per il lotto 5, € 500,00 (euro cinquecento/00) per il lotto 6** da effettuarsi entro il tempo massimo di tre minuti (180 secondi) l'una dall'altra, essa sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte *online* o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco dei tre (180 secondi) minuti successivi, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed invero, 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.

Ai sensi dell'art.572 c.p.c., **in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace**, 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 stabilito nell'ordinanza 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.

#### **7) FASE SUCCESSIVA ALL'AGGIUDICAZIONE**

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario entro il termine indicato nell'offerta di acquisto (comunque non superiore al termine massimo di giorni 120) ovvero, in difetto di indicazione, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (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.

direttamente sul conto intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.485/1990 Rg. Es. intrattenuto presso il CREDEM, Agenzia di Palermo, al seguente codice **IBAN IT70 S030 3204 6010 1000 0416 307**, con la causale **“Proc. Esecutiva n.485/1990 R.G.ES., con indicazione del lotto aggiudicato, versamento saldo prezzo”** ovvero a mezzo assegno circolare bancario non trasferibile intestato a **“Procedura Esecutiva Rg. Es. n.485/1990”**, con **indicazione del lotto aggiudicato, saldo prezzo**, da consegnarsi al professionista delegato;

- entro il medesimo termine massimo di **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione o nel diverso, 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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.485/1990 Rg. Es. al seguente codice **IBAN IT70 S030 3204 6010 1000 0416 307**, intrattenuto presso il CREDEM, Agenzia di Palermo, con la causale **“Proc. Esecutiva n.485/1990 R.G.ES., versamento spese”**, con **indicazione del lotto aggiudicato** ovvero a mezzo assegno circolare bancario non trasferibile intestato a **“Procedura Esecutiva Rg. Es. n.485/1990 SPESE”**, con **indicazione del lotto aggiudicato** da consegnarsi al professionista delegato.

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

Il delegato, 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, è autorizzato, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, a ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico di quest’ultimo. 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.

**8) 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 le modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto, di diritto ed urbanistico del bene staggito, come desumibili dal fascicolo processuale.**

9) 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 dall'Esperto Estimatore Arch. Davide Gentile 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, ove necessario.

#### **10) REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DELL'IMMOBILE.**

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rende noto che, per quanto risulta dalla relazione redatta dall'esperto (consulenza tecnico d'ufficio a firma dell'Arch. Davide Gentile in atti alla quale si rimanda integralmente e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta), è precisato che, con riferimento al **LOTTO 1**: all'immobile *de quo* non è associata in Catasto la planimetria e la particella 600 del foglio di mappa 4 non è riportata nella mappa catastale attuale, né in quella d'impianto relativa al centro urbano di Campofelice di Fitalia. Tuttavia, analizzando l'atto di compravendita del Notaio dott. Vincenzo Cali Rep. 24042, Racc. 18631 del 20/08/1974, si rileva che il suddetto immobile *“ricade effettivamente nelle particelle 643 et 644 del foglio 4*

*come risulta dalla partita 473 del N.C.T. sotto nome del defunto ... ove la casa con annesso spiazzo ed intercapedine figurano indicati da accertare all'urbano con la superficie di metri quadrati duecentodiciotto".* Tra gli allegati del suddetto atto è presente la partita catastale 473, dove sono indicate le superfici delle particelle 643 e 644 del foglio 4, rispettivamente di 94 e 124 metri quadrati, per un totale di 218,00 mq. Queste ultime particelle, oggi passate al Catasto urbano, hanno subito una variazione d'ufficio insieme ad altre particelle, che tra l'altro ne ha modificato le originarie superfici da 94,00 m2 a 64,00 mq per la particella 643 e da 124,00 mq a 94,00 mq per la particella 644. Riguardo la provenienza indicata nel suddetto atto del Notaio Cali del 1974, si fa menzione dell'esistenza dell'immobile già nella denuncia di successione di (...) trascritta il 02.06.1942 ai nn.11230/9906, dove però viene descritto un immobile di *"due pianterreni e due vani a Ia elevazione soprastante con terrazza in Campofelice Fitalia Corso Vittorio Emanuele. Non figura al catasto urbano perché di nuovissima costruzione..."*. Non v'è dunque corrispondenza tra l'immobile descritto nella suddetta successione del 1942 e nel successivo atto del 1974 con quello attuale. Inoltre, in occasione dei sopralluoghi l'esperto stimatore ha rilevato che l'immobile, che si sviluppa su tre livelli oltre piano terra, ricade nella sola particella 644, mentre nell'adiacente particella 643 insiste un'altra palazzina. Riguardo la presenza del terzo piano, da visura aerofotogrammetrica alla S.A.S. TD, l'esperto stimatore ha potuto rilevare che lo stato attuale è visibile solo a partire dal volo SAS del 1986 e nel volo IGM del 1992, mentre nei voli IGM del 1968 e SAS del 1976 la palazzina di Corso Vittorio Emanuele si sviluppava su due livelli oltre piano terra e al terzo piano era presente il solo il torrino del corpo scala che dava l'accesso alla terrazza di copertura. La superfetazione del terzo piano non ha le altezze minime di legge previste per gli ambienti abitabili, inoltre incrementa il volume edilizio preesistente dai 749,00 m3 agli 829,00 m3, oltre quanto previsto dall'art. 39 della L. 724/1994. Al piano terra nel prospetto Nord-Ovest è presente una struttura in legno e ferro adibita dall'esecutato ad autorimessa / magazzino. Detta struttura insiste in minor parte nell'area di pertinenza e per la maggior parte nella particella 970 del foglio 4 che è intestata catastalmente al Demanio della Regione Siciliana Ramo Trazzere. Al fine di poter condonare la palazzina oggetto del lotto 1, va eseguita la demolizione della superfetazione del terzo piano e dell'autorimessa/magazzino di piano terra, come indicato in relazione. Eseguite dette demolizioni,

ricorreranno le condizioni per l'applicazione dell'articolo 40, ultimo comma della Legge 47/1985 che dà la possibilità, all'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, di presentare la domanda di condono L. 724/1994. Il tutto secondo quanto meglio indicato e quantificato nella relazione di stima, unitamente ai costi relativi alla cessione di suolo trazzerale incorporato nella particella 644 del foglio 4, alla quale ci si riporta integralmente e che si dà per conosciuta all'atto della presentazione della offerta.

**Lotto 2)** Dal Certificato di destinazione Urbanistica acquisito dall'esperto stimatore lo stesso ha rilevato che le particelle site in Campofelice di Fitalia, Contrada Volparello, censite al N.C.T. al Foglio 13 particelle 404, 405, 406, 407, 743, 742, 408, 410, 411, 412, 413, 745, 744, 414, 415 e 416, ricadono in zona territoriale omogenea "E" Verde agricolo, in zona soggetta a vincolo sismico L. 02/02/1974 n.64; in zona ricompresa tra quelle di cui al PAI della Regione Siciliana in area soggetta a franosità diffusa attiva e in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui alla L. 29/06/1939 n. 1497 e per effetto della L. 08/08/1985 n. 431. Per i magazzini foglio 13, particelle 742, 744 e 408, il Comune di Campofelice di Fitalia certifica che non risultano autorizzazioni, concessioni edilizie, pratiche di sanatoria, o dichiarazioni di abitabilità/agibilità o SCA. L'immobile che insiste sulla particella 408 del foglio di mappa n. 13 non è stato inserito in mappa. Analizzando le aerofotogrammetrie fornite dal SITR della Regione Siciliana, l'esperto stimatore ha rilevato che il magazzino di cui alla particella 744 del NCEU ed il magazzino che ricade all'interno della particella 408 del NCT, sono visibili solo a partire dal volo del 13.09.1992. Pertanto ha concluso che ricorrono le condizioni per l'applicazione dell'articolo 40, ultimo comma, della Legge 47/1985 che dà la possibilità, all'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, di presentare la domanda di condono L. 724/1994. Inoltre, la particella 408 del Foglio 13 (derivata dalla soppressione della particella 217), ricade in parte su suolo del Demanio trazzerale della Regione Sicilia (Regia Trazzera dell'Amendola n. 539). Con riferimento alla particella 742, diversamente dalle suddette 408 e 744, l'esperto stimatore ha precisato che essa si rileva nelle riprese aerofotogrammetriche solo a partire dal volo del 02.06.2003. Considerato che la destinazione d'uso dell'immobile è di tipo magazzino e che l'art.32, comma 25, del decreto-legge n. 269/2003 convertito in legge n.326/2003, l'esperto stimatore ha limitato le disposizioni sulla

sanatoria alle sole nuove costruzioni residenziali, quindi l'immobile non potrà essere condonato ai sensi del citato art. 40 della L. 47/1985. Al fine di poter regolarizzare urbanisticamente l'immobile, l'esperto stimatore ha precisato che potrà essere sanato ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, che prevede, fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, la possibilità di ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il tutto secondo quanto meglio indicato e quantificato nella relazione di stima, che ha tenuto tra l'altro conto dei costi per la regolarizzazione dei magazzini e di quelli relativi alla cessione di suolo trazzerale incorporato nella particella 408 del foglio 13, alla quale ci si riporta integralmente e che si dà per conosciuta all'atto della presentazione della offerta.

**LOTTO 4)** L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione, con lesioni nelle pareti, distacco di controsoffitti, di intonaci, di travetti e di pignatte, causati prevalentemente da infiltrazioni di acque meteoriche. Nel pianerottolo della scala al primo piano è stato collocato un wc e un lavandino. Nel complesso l'immobile ha insufficienti caratteristiche distributive e finiture tipiche dell'epoca di realizzazione. In particolare, la palazzina di Via Principe Amedeo 85-87 ricade nel Centro storico di Campofelice di Fitalia in ZTO "A". Rispetto lo stato legittimo riportato nella planimetria d'impianto, che risale al 26.10.1939, l'esperto stimatore ha riscontrato delle difformità consistenti nella realizzazione al piano terreno di un portoncino d'ingresso al civico 87 di Via P.pe Amedeo, nello spostamento della cucina in un altro vano e nella realizzazione di un piccolo Wc non disimpegnato dalla Cucina. Al primo piano è stata realizzata una finestra sul prospetto di Via Principe Amedeo. L'esperto stimatore ha precisato al riguardo che, benché ricorrerebbero le condizioni per l'applicazione dell'articolo 40, ultimo comma della Legge 47/1985, stante il modesto valore dell'immobile e l'impossibilità di ottenere l'agibilità mantenendo la configurazione planimetrica attuale – a meno di investimenti monetari dell'ordine del valore dell'immobile-, i costi di ripristino dell'immobile nella configurazione planimetrica originaria. Inoltre, l'esperto stimatore ha riferito che il Comune di Campofelice di Fitalia ha certificato per l'immobile in oggetto che *"...non risultano rilasciate autorizzazioni, concessioni edilizie, pratiche di sanatoria, di abitabilità/agibilità né a nome dei nominativi elencati nella predetta richiesta di prot. n.325/2021, e comunque relativamente ai suddetti*

*immobil?*. Dal confronto tra l'ultima planimetria catastale presente in atti e lo stato di fatto riscontrato, l'esperto stimatore ha riscontrato le seguenti difformità: al piano terreno è stato realizzato un portoncino d'ingresso al corpo scala (civico 87 di Via P.pe Amedeo); la cucina è stata spostata in un altro vano; è stato realizzato un Wc direttamente collegato alla Cucina. Al primo piano è stata realizzata una finestra sul prospetto di Via Principe Amedeo.

**LOTTO 5)** Dal Certificato di destinazione Urbanistica acquisito, l'esperto stimatore ha rilevato che le particelle site in Campofelice di Fitalia, Contrada Volparello, censite al N.C.T. al Foglio 13 particelle 224, 660 e 661 (ex 226), 655 e 656 (ex 231) e del magazzino iscritto al N.C.E.U. al Foglio 13 particella 755 (già particella 212), ricadono in zona territoriale omogenea "E" Verde agricolo, in zona soggetta a vincolo sismico L. 02/02/1974 n.64; in zona ricompresa tra quelle di cui al PAI della Regione Siciliana in area soggetta a franosità diffusa attiva e in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui alla L. 29/06/1939 n. 1497 e per effetto della L. 08/08/1985 n. 431. Da visura aerofotogrammetrica effettuata alla SAS TD, l'esperto stimatore ha rilevato che il magazzino oggi censito al Foglio 13, particella 755, era presente già nel volo IGM del 1968, quindi è regolare sotto il profilo urbanistico. Il terreno ricade in parte su suolo del Demanio trazzerale della Regione Sicilia. Dall'atto di costituzione di servitù e precisazione del 07/11/1961 del Notaio Vittorio Torina da Caccamo, Rep. 16494, Racc. 10490 trascritto il 10/02/1962 ai nn. 4978/3965 viene indicato che il sig. "...*OMISSIS* assoggetta le terre a servitù di passaggio anche con animali da lavoro in favore delle terre attigue di *OMISSIS*...". Il tutto secondo quanto meglio indicato e quantificato nella relazione di stima, che ha tenuto tra l'altro conto dei costi relativi alla cessione di suolo trazzerale incorporato nella particella 224 del foglio 13.

**LOTTO 6)** Dal Certificato di destinazione Urbanistica acquisito, l'esperto stimatore ha rilevato che la particella 248 del Foglio 13 ricade in zona territoriale omogenea "E" Verde agricolo, in zona soggetta a vincolo sismico L. 02/02/1974 n.64; in zona ricompresa tra quelle di cui al PAI della Regione Siciliana in area soggetta a franosità diffusa attiva e in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui alla L. 29/06/1939 n. 1497 e per effetto della L. 08/08/1985 n. 431. Il terreno ricade in parte su suolo del Demanio trazzerale della Regione Sicilia, sicchè nella determinazione del valore di stima l'esperto stimatore ha tenuto conto anche dei costi di affrancazione.

Con riferimento a quanto previsto dal DM 22.01.2008 n.37, si fa presente che dalla relazione di stima agli atti della procedura è detto che: con riferimento al lotto 1 “*l’unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti: idrico sottotraccia; elettrico sottotraccia e camini nel salone*”. Con riferimento ai lotti 2, 5 e 6 nulla è precisato. Con riferimento al lotto 4 “*l’unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti: idrico ed elettrico da revisionare*”.

Di tutte le suddette circostanze, meglio riportate nelle perizie in atti alle quali si fa espresso rinvio e che si danno per conosciuta all’atto della presentazione della offerta e/od ella domanda di partecipazione, si è comunque tenuto conto nella valutazione dell’immobile.

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 di stima potrà essere consultata dagli interessati sui seguenti siti internet: sul sito internet [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom.**

11) L’immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, e meglio e più specificatamente descritti nella relazione dell’esperto stimatore 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. **Gli immobili di cui ai lotti 1, 2, 4, 5, 6, sono attualmente occupati.** In ipotesi di immobili occupati in virtù di titolo non opponibile alla procedura e non ancora liberato, l’aggiudicatario avrà termine

di giorni dieci dalla aggiudicazione per richiedere la liberazione del bene immobile a cura del custode giudiziario, con avvertimento che in difetto la custodia si intenderà esonerata dal provvedere a detta liberazione.

12) 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 relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

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

### **13) VISITE ALL'IMMOBILE**

Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al professionista delegato e custode giudiziario Avv. Marina Gorgone (cellulare 3471230103 – Tf. 0918887758 - Tf. e fax 091524671 - E-mail avv.m.gorgone@gmail.com – PEC: marinagorgone@pecavvpa.it) negli orari di ricevimento dalle ore 16:00 alle ore 20:00 dei giorni di lunedì e mercoledì, ad eccezione dei giorni festivi e prefestivi e di chiusura dello studio. 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>), esclusivamente attraverso la funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE” presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato e che le stesse si svolgeranno nel rispetto delle vigenti misure di distanziamento sociale legate all'evoluzione della situazione epidemiologica in atto e con l'adozione delle necessarie precauzioni igieniche, compreso l'utilizzato di dispositivi di protezione individuale. A tal fine si precisa che il custode giudiziario ovvero il suo delegato si riservano la facoltà di limitare l'accesso all'immobile ai fini della visita a non più di due soggetti per volta, che saranno dagli stessi previamente identificati.

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, ove esistenti - sui siti internet: [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom.

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 li 23.04.2024

*Il Professionista Delegato*

*(Avv. Marina Gorgone)*