

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione *dott.ssa Grazia Giuffrida*
Nella procedura R.G.Es. n. 388/2021– R.D. n. 181/2024

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

1° ESPERIMENTO DI VENDITA

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. **388/2021** – Del. **181/2024**, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. *Laura Galasso*, con studio in Palermo Via Ruggero Settimo n. 55, presso i locali dello "STUDIO ASSOCIATO D'A.GA.PE.", promossa da

CONTRO

Il sottoscritto Avv. *Laura Galasso*, professionista delegato alla vendita nominato con ordinanza del Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dr. Fabrizio Minutoli, del 5 settembre 2024, che ha nominato, altresì, quale gestore della vendita telematica la società **Astalegale.net S.p.A.** (www.spazioaste.it);

- visti gli atti e i documenti del fascicolo; visti gli artt. 591**bis** c.p.c. e 570 e ss. c.p.c.;
- ritenuto che la vendita **non è soggetta alla normativa sul credito fondiario ex art. 41 T.U.B.**

AVVISA

che il giorno **4 luglio 2025 alle ore 11.00** presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in **Palermo, Via Principe di Belmonte n. 103/C, piano 2°**, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.spazioaste.it, delibererà sulle offerte e avrà luogo la **vendita senza incanto 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 il gestore Astalegale.net S.p.A.**, nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trova, dei seguenti immobili suddivisi **in numero 3 Lotti** e precisamente:

LOTTO UNO:

- **intera piena proprietà di immobile ad uso residenziale sito a Partinico, contrada Galeazzo**, raggiungibile dalla Strada Rurale 4, strada asfaltata afferente alla Strada Provinciale n.2, percorrendo circa 680 metri dalla diramazione, attraverso un ampio cancello carrabile si accede all'interno dell'immobile pignorato, costituito da un lotto di terreno, di superficie catastale pari a 3.174 mq., dove insiste un immobile principale ad uso residenziale e dei corpi accessori.

Composto da un ampio salone, tre camere da letto, cucina, lavanderia w.c. bagno, w.c. doccia e disimpegni a piano terra, un ampio vano soppalcato e un locale sottotetto, oltre un porticato e un terrazzo coperto a piano terra e un terrazzo a primo piano, **per una superficie coperta complessiva pari a 337,00 mq. circa**. Nel porticato posto sul retro è presente una grande cucina in muratura, rifinita con piastrelle in ceramica e completa di sportelli in legno. Nella corte esterna, pavimentata nella parte prospiciente l'ingresso, sono presenti una **piscina e un attiguo spogliatoio con w.c.** realizzato con una struttura in legno, un magazzino realizzato con muratura di pomice cemento priva di intonaco e copertura lignea, di superficie lorda pari a 33,50 mq. circa, e una tettoia con struttura metallica.

L'esperta stimatrice precisa che **tutti i manufatti non sono conformi sotto il profilo edilizio e urbanistico e non sono in alcun modo regolarizzabili**.

Dati catastali:

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Partinico al **foglio 77 particella 618, categoria F/3** (catastalmente risultante in corso di costruzione), contrada Galeazzo snc piano T-1. **L'immobile non è conforme ai dati catastali in quanto è catastato come in corso di costruzione (categoria F/3), mentre è nella realtà completamente finito e rifinito.**

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata, con diritto di abitazione ex art. 560 c.p.c.

* * * * *

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

Il prezzo base, pari a quello di stima, è stabilito in **€.60.000,00**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€.45.000,00** (prezzo base ribassato di 1/4).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€.2.000,00**.

Si evidenzia che il prezzo base della vendita rappresenta il c.d. "valore d'uso"

L'esperta stimatrice, nella relazione di stima alla quale si rinvia, ha infatti rappresentato preliminarmente che **l'immobile è totalmente abusivo e, in quanto tale, passibile di ordinanza comunale di demolizione e successiva acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune** (nel caso di inottemperanza all'eventuale ordinanza di demolizione) e **resta tale anche per l'aggiudicatario in sede esecutiva**. L'immobile, inoltre, essendo abusivo nella sua interezza, **è e rimarrà comunque inalienabile in una compravendita immobiliare in regime di libero mercato**.

Fatta questa premessa, tenuto conto che l'aggiudicatario potrebbe non provvedere spontaneamente alla demolizione, seppur prevista per legge, e dall'altro lato vista l'inerzia mostrata sino ad oggi dall'Amministrazione Comunale nell'emanare ordinanze di demolizione e, di conseguenza, l'aggiudicatario potrebbe godere dell'immobile fino a un'eventuale ordinanza di demolizione, è stato comunque attribuito all'immobile un valore, detto **"valore d'uso"**.

Il valore d'uso dell'immobile, quindi, traduce in termini economici la possibilità di godere dell'immobile sino alla demolizione, ragion per cui dovrebbe essere rapportato al tempo che potrebbe decorrere dalla stima alla demolizione.

Si tratta di una stima soggettiva perché, per ovvi motivi, non è in alcun modo prevedibile quali siano i tempi di emissione dell'ordinanza di demolizione: esclusivamente ai fini estimativi tale tempo è stato considerato dall'esperta pari a 10 anni, anche se poi nella realtà può tradursi in tempi molto più brevi o molto più lunghi.

Di conseguenza il valore d'uso è stato determinato come una sorta di usufrutto del bene per un periodo stimato pari a dieci anni.

* * * * *

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rende noto che, per quanto risulta dalla perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia, è stata rilasciata la **concessione edilizia n. 144/2010 dal Comune di Partinico – Settore Sviluppo del Territorio e Attività Produttive** al debitore esecutato relativa alla realizzazione di un insediamento produttivo per il confezionamento di prodotti agricoli nel terreno individuato al catasto terreni di Partinico al foglio 77 particella 486 (terreno su cui oggi sorge il fabbricato).

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Partinico in data 28.11.2023 protocollo n. 26686/1/2023 (allegato alla perizia), secondo il Piano Regolatore Generale con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio approvato dall'A.R.T.A. con Decreto n.4141/DRU del 16.11.2000, assunto al

protocollo n. 12768/2000, il lotto ricade in zona territoriale omogenea "E", normata dall'articolo 16 punto 5 delle Norme di Attuazione.

Gli immobili realizzati sono difformi da quanto autorizzato con la concessione edilizia n. 144/2010: in luogo dell'insediamento produttivo per il confezionamento di prodotti agricoli autorizzato dalla citata concessione è stato realizzato un manufatto principale, la cui area di sedime è pressoché coincidente come sagoma con quella autorizzata, ma con destinazione residenziale, oltre che con una superficie utile differente e diverse aperture nei prospetti, nonché la piscina con annesso spogliatoio e un magazzino.

Alla luce di ciò, tutti i manufatti non sono conformi sotto il profilo edilizio.

Non sono state emesse ordinanze di demolizione, come comunicato dal Comune di Partinico nell'attestazione protocollo n. 1050/9 del 11.01.2024.

I manufatti non possono essere regolarizzati avvalendosi dell'articolo 40 comma 6 della Legge 47/85, in quanto non ne sussistono i presupposti, poiché le ragioni di credito della presente procedura sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono edilizio, legge 326/2003, e le opere abusive sono state realizzate successivamente al termine imposto dalla citata legge 326/2003. **Non risultano pendenti domande di condono edilizio.**

La costruzione principale e la piscina, con i corpi accessori, non possono essere regolarizzati neanche avvalendosi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto non sussiste il requisito fondamentale della conformità urbanistica. Il magazzino e la tettoia, invece, non possono essere regolarizzati ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 poiché sono stati realizzati in violazione delle distanze legali.

Alla luce di ciò, tutti i manufatti non possono essere regolarizzati e devono essere demoliti.

In merito alla costruzione principale con uso residenziale, si evidenzia che essa ha la stessa sagoma dell'insediamento produttivo autorizzato, con una superficie coperta maggiore rispetto alla superficie autorizzata, ma entro la tolleranza del 2% prevista dall'articolo 34 del D.P.R. 380/2001, ma ha una diversa destinazione d'uso, una maggiore superficie utile, è stata realizzata una diversa scala interna in cemento armato, sono presenti difformità nelle aperture sui fronti e il balcone a piano soppalco ha diversa sagoma e maggiore superficie. Non è stato possibile verificare tutte le altezze effettive dell'immobile per la presenza di controsoffitti in quasi tutti gli ambienti, ma comunque la quota del piano rialzato del fabbricato è sopraelevato rispetto al piano di campagna di quasi un metro, mentre nel progetto autorizzato era previsto un dislivello di soli sedici

centimetri. Alla luce di quanto sopra rappresentato, non si ritiene possibile il ripristino dell'immobile attuale secondo il progetto allegato alla concessione edilizia n. 144/2010 rilasciata dal Comune di Partinico in data 30.12.2010, per cui anch'esso deve essere demolito.

I costi della demolizione di tutti i manufatti abusivi sono stati stimati dall'esperta stimatrice complessivamente pari a 20.000,000 euro circa.

Sono a carico dell'aggiudicatario:

- la demolizione di tutti i fabbricati e pertinenze;
- l'aggiornamento catastale a seguito delle demolizioni mediante presentazione di pratica DOCFA e tipo mappale, avvalendosi di un tecnico abilitato, i cui costi sono stati stimati complessivamente pari a circa 1.700,00 euro.

Poiché l'immobile è **totalmente abusivo e, in quanto tale, passibile di ordinanza comunale di demolizione e successiva acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune**, ai fini del calcolo **dal valore di stima** l'esperta ha proceduto al calcolo del c.d. "valore d'uso" nel senso sopra meglio spiegato.

In ogni caso, *per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali anche se non evidenziate, l'aggiudicatario/assegnatario potrà, ove possibile e ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e 40 L.n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni e/o degli strumenti meglio precisati nella perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia;* il tutto con oneri e spese ad esclusivo carico dell'aggiudicatario/assegnatario, essendosi tenuto conto degli stessi così come dettagliati nei paragrafi in relazione.

Si rileva inoltre che l'immobile oggetto della presente vendita, come da informazioni assunte dall'esperta stimatrice, **non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE)** e, pertanto, l'onere di dotare lo stesso del predetto certificato, ove possibile e ove sussista, sarà a totale carico dell'aggiudicatario/assegnatario.

LOTTO DUE:

- **intera piena proprietà del fabbricato sito a Partinico, via Soldato Giuseppe Bonomo nn. 133 – 135**, così composto:

- immobile con destinazione **autorimessa** ubicato **a piano terra**, con ingresso autonomo dal civico 133, costituito da un unico ambiente, di superficie utile pari a 61,40 mq. circa;
- **appartamento** per civile abitazione ubicato **a primo piano**, cui si accede dal vano scala comune **con ingresso dal civico 135** attraverso un portone metallico in ferro battuto, **composto** da un soggiorno con zona cottura, una camera da letto, w.c. doccia,

camerino, ripostiglio e un disimpegno, oltre un lungo balcone, per una superficie utile complessiva pari a 66,10 mq. circa;

- **appartamento** per civile abitazione ubicato **a secondo piano**, cui si accede dal vano scala comune **con ingresso dal civico 135** attraverso un portone metallico in ferro battuto, **composto** da un soggiorno con zona cottura, una camera da letto, w.c. doccia, camerino e un disimpegno, oltre un lungo balcone, per una superficie coperta complessiva pari a 66,10 mq. circa;

- **appartamento** per civile abitazione ubicato **a terzo piano con soppalco**, cui si accede dal vano scala comune con **ingresso dal civico 135** attraverso un portone metallico in ferro battuto, composto da un ampio soggiorno, cucina, w.c. doccia e ripostiglio a terzo piano e due vani nel piano sottotetto mansardato, al quale si accede da una comoda scala circolare, oltre un ampio balcone, per una superficie coperta complessiva pari a 91,50 mq. circa.

Superficie Commerciale complessiva arrotondata al mq., pari a 248,00 mq.

Dati catastali:

L'immobile è censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Partinico al **foglio 58 particella 1678**:

- **subalterno 1**, categoria **C/2**, classe 5, consistenza 63 mq., dati di superficie 70 mq.,

Rendita: Euro 97,61, Via Soldato Giuseppe Bonomo n. 133 **piano T**;

- **subalterno 4**, categoria **A/4**, classe 3, consistenza 3 vani, dati di superficie 82 mq.,

escluse aree scoperte 79 mq., Rendita Euro 105,36, Via Soldato Giuseppe Bonomo n.

135 **piano 1**;

- **subalterno 5**, categoria **A/4**, classe 3, consistenza 3 vani, dati di superficie 82 mq.,

escluse aree scoperte 79 mq., Rendita Euro 105,36, Via Soldato Giuseppe Bonomo n.

135 **piano 2**;

- **subalterno 7**, categoria **A/4**, classe 3, consistenza 5 vani, dati di superficie 114 mq.,

escluse aree scoperte 110 mq., Rendita Euro 175,60, Via Soldato Giuseppe Bonomo n.

135 **piano 3-4**.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'intero immobile è occupato senza titolo.

* * * * *

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

Il prezzo base, pari a quello di stima, è stabilito in **€.119.000,00**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€.89.250,00** (prezzo base ribassato di 1/4).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€.4.000,00**.

Si evidenzia che, anche per il presente lotto, il prezzo base della vendita rappresenta il c.d. "valore d'uso".

Nel rimandare alle stesse considerazioni svolte per il precedente Lotto Uno, si precisa che **solo l'appartamento ubicato al terzo e ultimo piano, individuato al catasto fabbricati di Partinico al foglio 58 particella 1678 sub 7, è interamente abusivo e non sanabile** alla luce della normativa attualmente vigente. Di conseguenza nella relazione di stima è stato attribuito al lotto il valore di 101.000,00 euro, pari al valore di mercato del fabbricato, al netto della superficie dell'unità a terzo piano, detratti i costi per la sua demolizione, la regolarizzazione degli abusi e difformità presenti nelle altre unità immobiliari e dell'affrancazione del bene (di cui si dirà oltre), e al netto del deprezzamento del 5% per rendere più competitiva l'aggiudicazione.

Il valore d'uso dell'appartamento abusivo posto a terzo piano va a sommarsi al valore già attribuito al lotto, in quanto si tratta di un valore aggiuntivo per un possibile uso dell'appartamento, fermo restando che, qualora si procedesse alla demolizione dell'appartamento, rimarrebbero comunque di proprietà dell'aggiudicatario le unità immobiliari sottostanti.

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rende noto che, per quanto risulta dalla perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia, per l'edificio, nella configurazione originaria allo stato grezzo, composta da tre elevazioni fuori terra, **in data 25.07.2007 è stata rilasciata dal Comune di Partinico – Settore Sviluppo del Territorio e Attività Produttive la concessione edilizia in sanatoria n. 87/2007** relativa al fabbricato in corso di costruzione individuato al catasto fabbricati di Partinico al foglio 58 particella 1678 sub 1 e 3 (oggi p.lle di cui sopra, oggetto del pignoramento). L'immobile è difforme al titolo edilizio rilasciato perché è stato sopraelevato ed è stato ultimato in assenza di titolo. **La sopraelevazione non è regolarizzabile e deve essere demolita.**

Il fabbricato è difforme da quanto oggetto della concessione edilizia in sanatoria n.87/2007, in quanto:

- **l'unità immobiliare a piano terra**, indicata nei grafici allegati alla concessione in sanatoria come garage con w.c. è stato oggetto di modifiche nella distribuzione interna ed è stato modificato il prospetto, chiudendo l'originaria finestra;
- **il fabbricato oggetto di concessione** è stato ultimato senza effettuare le necessarie comunicazioni di inizio lavori e successivo fine lavori indicati dalla concessione in

sanatoria e con una divisione interna diversa da quella raffigurata nei grafici allegati alla concessione in sanatoria;

- è stato **ampliato il fabbricato** realizzando una nuova unità immobiliare a terzo piano.

Alla luce di quanto sopra rappresentato, **tutto il fabbricato non è conforme sotto il profilo edilizio.**

Le opere di ampliamento del fabbricato assentito con la realizzazione dell'unità immobiliare individuata dal subalterno 7 non possono essere regolarizzate avvalendosi dell'articolo 40 comma 6 della Legge 47/85, in quanto non ne sussistono i presupposti, poiché le ragioni di credito della presente procedura sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono edilizio, legge 326/2003.

Non possono essere regolarizzate neanche avvalendosi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto non sussiste il requisito fondamentale della conformità urbanistica: il fabbricato ampliato ha volumetria e altezze maggiori da quelle consentite dallo strumento urbanistico.

Non risultano pendenti domande di condono edilizio per detta unità immobiliare, né sono state emesse ordinanze di demolizione, come comunicato dal Comune di Partinico con attestazione del protocollo n. 1050/9 del 11.01.2024.

Quindi l'unità immobiliare a piano terzo, censita al catasto fabbricati di Partinico al foglio 58 particella 1678 sub 7, deve essere demolita e deve essere ripristinata la configurazione volumetrica dell'edificio come rappresentata nei grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 87/2007, previa Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Le ulteriori opere eseguite in assenza di titoli nelle unità immobiliari a piano terra, primo e secondo, possono essere regolarizzate con Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, fatta eccezione per la chiusura della originaria finestra a piano terra, che deve essere ripristinata.

Una volta regolarizzato il fabbricato, infine, occorre presentare Segnalazione Certificata di Agibilità.

I costi per la regolarizzazione dell'immobile sono stati stimati dall'esperta in 95.000,00 euro circa, così suddivisi:

- 75.000,00 euro: costi degli interventi edilizi di demolizione dell'appartamento ubicato al terzo piano, ripristinando la volumetria autorizzata, e successivi ripristini, calcolati secondo Prezziario Regionale Sicilia anno 2024;

- 20.000,00 euro: oneri concessori comunali, sanzioni, diritti comunali, oneri tecnici per presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, della successiva

Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria e della Segnalazione Certificata di Agibilità e spese accessorie.

Sono a carico dell'aggiudicatario:

- **la regolarizzazione/demolizione di tutti gli abusi e difformità** rappresentati analiticamente nel paragrafo 5.3 in perizia;
- **l'aggiornamento catastale a seguito della demolizione dell'appartamento di terzo piano** con presentazione di una nuova planimetria catastale all'Agenzia delle Entrate – Dipartimento del Territorio, mediante pratica DOCFA avvalendosi di un tecnico abilitato, nonché la correzione della destinazione d'uso e delle planimetrie catastali di tutte le altre unità immobiliari, sempre presentazione di pratiche DOCFA;
- **la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica** a cura di tecnico abilitato delle unità abitative poste a primo e secondo piano.

Dalla visura catastale risulta, inoltre, che i beni sono gravati da livello a favore del Demanio dello Stato.

Il costo per l'affrancazione del bene, comprensivi dei canoni livellari pregressi relativi agli ultimi cinque anni è stato stimato dall'esperta **in 4.500,00 euro circa.**

Situazione catastale:

Secondo quanto riportato nella relazione di stima, alla quale si rinvia:

- l'unità immobiliare **a piano terra non è conforme ai dati catastali** in quanto è **catastata come magazzino (categoria C/2)**, mentre urbanisticamente è un locale autorimessa (C/6) e non è conforme alla planimetria catastale presentata il 28.02.2007, perché è stato demolito il servizio igienico e sono state apportate modifiche alle aperture.

Le altre unità immobiliari, invece, non sono conformi sia ai dati catastali, né alle planimetrie catastali: la rappresentazione planimetria è errata comportando errori nelle superfici catastali.

In ogni caso, *per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali anche se non evidenziate, l'aggiudicatario/assegnatario potrà, ove possibile e ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e 40 L.n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni e/o degli strumenti meglio precisati nella perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia;* il tutto con oneri e spese ad esclusivo carico dell'aggiudicatario/assegnatario, essendosi tenuto conto degli stessi così come dettagliati nei paragrafi in relazione.

Si rileva inoltre che l'immobile oggetto della presente vendita, come da informazioni assunte dall'esperta stimatrice, **non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica**

(APE) e, pertanto, l'onere di dotare lo stesso del predetto certificato, ove sussista, sarà a totale carico dell'aggiudicatario/assegnatario.

LOTTO TRE:

- **intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno** sito a **Monreale contrada Billiemi** al cui interno è presente un **fabbricato a una elevazione fuori terra** con copertura piana, realizzato in muratura incoerente, composto da un soggiorno, una camera, cucina e servizi igienico, per una superficie coperta complessiva pari a 54,50 mq. **Vi si giunge percorrendo** per circa 2,7 km la Strada Provinciale n.2 dalla Strada Statale 186 e poi una strada asfaltata e poi una strada interpodereale, per circa 850 metri.

Superficie catastale: 5.259,00 mq.

L'immobile non è definito: mancano tutte le finiture e gli impianti. Sono presenti vecchi infissi esterni e interni: gli infissi esterni di tipo metallico, corredati di grate, sono in stato di ossidazione e hanno i vetri rotti. **Lo stato di manutenzione e uso è pessimo:** la struttura è interessata da fenomeni di importante degrado strutturale tali da renderlo inagibile, con lesioni passanti negli spigoli della muratura, armatura metallica a vista in stato di ossidazione e solai interessati da fenomeni di sfondellamento con laterizi già scoppiati o pericolanti. Sono presenti anche fenomeni estesi di umidità nelle pareti.

Il fabbricato non è conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico e non è in alcun modo regolarizzabile.

Dati catastali:

Il terreno è censito al **Catasto Terreni del Comune di Monreale foglio 69:**

- **particella 133**, superficie 1.409 mq., qualità seminativo di classe 3, reddito dominicale 5,82 euro, reddito agrario 1,82 euro;
- **particella 155**, superficie totale 2.039 mq., una porzione qualità uliveto di classe 2, superficie 1.838 mq., e porzione fabbricato urbano da accertare, superficie 201 mq., reddito dominicale 9,49 euro, reddito agrario 7,79 euro;
- **particella 219**, superficie 1.811 mq., qualità uliveto di classe 2, reddito dominicale 9,35 euro, reddito agrario 7,48 euro;

il fabbricato è censito **al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale al foglio 69 particella 899 sub 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 40 mq., rendita presunta, attribuita ai sensi dell'articolo 19 comma 1 del D.L. 78/2010, euro 74,37 - contrada Billiemi piano T.**

STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO.

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

Il prezzo base, pari a quello di stima, è stabilito in **€.4.300,00**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€.3.225,00** (prezzo base ribassato di 1/4).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€.150,00**.

Ai fini del calcolo del valore di stima, l'esperta stimatrice ha tenuto conto:

- dei costi per la demolizione del fabbricato e la rimozione dei rifiuti anche in cemento amianto, stimati complessivamente pari a 3.000,00 euro circa;
- dei costi per l'aggiornamento catastale, stimati pari a 600,00 euro circa;
- un deprezzamento del 15% per l'eventuale affrancazione del livello risultante dalla visura catastale (di cui si dirà oltre);
- un deprezzamento del 5% per rendere più competitiva l'aggiudicazione, trattandosi di una vendita forzata, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

* * * * *

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rende noto che, per quanto risulta dalla perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia:

- secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Monreale in data 10.10.2023 (allegato alla perizia), secondo il Piano Regolatore Generale adottato con le Deliberazioni Consiliari del 07.07.1977 n. 189 e 18.05.1978 n. 149 con le modifiche, prescrizioni e stralci di cui al Decreto dell'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente del 09.08.1980 n. 213, **il lotto ricade in zona territoriale omogenea "E"**.

Non risultano rilasciati titoli edilizi per il fabbricato e, pertanto, essendo **stato realizzato in assenza del necessario titolo edilizio preventivo** e, non essendo state rilasciate istanze di condono edilizio, **non è conforme sotto il profilo edilizio urbanistico**.

Non può essere regolarizzato avvalendosi dell'articolo 40 comma 6 della Legge 47/85, in quanto non ne sussistono i presupposti, poiché le ragioni di credito della presente procedura sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono edilizio, legge 326/2003. **Non può essere regolarizzato neanche avvalendosi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001** in quanto non sussiste il requisito fondamentale della conformità urbanistica essendo la volumetria del fabbricato superiore a quella consentita nella zona territoriale urbanistica "E".

Non risultano pendenti domande di condono edilizio, né sono state emesse ordinanze di demolizione, come attestato dal dirigente dell'Aera V – Gestione del Territorio del Comune di Monreale in data 11.01.2024.

Alla luce di quanto sopra rappresentato, il fabbricato deve essere demolito: i costi relativi alla **demolizione** comprensivo dei costi di conferimento a discarica, sono stati stimati dall'esperta forfettariamente in **2.300,00 euro circa**.

Sono a carico dell'aggiudicatario:

- **la demolizione del fabbricato abusivo non sanabile**, i cui costi sono stati stimati complessivamente pari a circa 2.300,00 euro;

- **l'eventuale affrancazione del terreno, gravato da livello a favore degli aventi diritto** i cui costi sono stati calcolati con l'applicazione di un deprezzamento del 15%, non essendo stimabili in assenza del titolo di apposizione del livello;

- **l'aggiornamento catastale a seguito delle demolizione dell'appartamento** con soppressione dell'immobile individuato al catasto fabbricati, mediante presentazione all'Agenzia delle Entrate – Dipartimento del Territorio di pratica DOCFA avvalendosi di un tecnico abilitato **i cui costi sono stati stimati complessivamente pari a circa 600,00 euro.**

Situazione catastale:

Secondo quanto riportato nella relazione di stima, alla quale si rinvia:

Il fabbricato non è conforme ai dati catastali in quanto è catastato come magazzino, mentre nella realtà è una abitazione. Essendo stato censito d'ufficio, non è presente la planimetria catastale, né è stato inserito nella cartografia catastale.

In ogni caso, per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali anche se non evidenziate, l'aggiudicatario/assegnatario potrà, ove possibile e ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e 40 L.n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni e/o degli strumenti meglio precisati nella perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia; il tutto con oneri e spese ad esclusivo carico dell'aggiudicatario/assegnatario, essendosi tenuto conto degli stessi così come dettagliati nei paragrafi in relazione.

* * * * *

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU in atti, a firma dell'Ing. **Cinzia Desi**, alla quale espressamente si rinvia e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta; la stessa è consultabile anche sul sito www.astegiudiziarie.it, e sui portali collegati al [servizio Aste.click](http://servizio.Aste.click) del gruppo Edicom.

Si rappresenta, inoltre che nell'ordinanza di vendita il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che sia attivato un servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE" "per l'invio di minimo mille SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita.

VISITA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto professionista delegato Avvocato *Laura Galasso* è stato nominato, altresì, **Custode Giudiziario** dell'immobile oggetto della presente vendita con **Decreto del Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dr. Fabrizio Minutoli, del 23/26 settembre 2022**; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita ai recapiti sopra indicati. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul P.V.P. è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE". In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi "Cognome", "Nome", "E-mail", "Conferma E-mail", "Telefono". Dopo aver letto l'informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode nominato dal Giudice. Il Ministero garantisce che il trattamento dei dati avviene con modalità idonee a garantire la sicurezza e riservatezza ai sensi del D.lgs n. 196/2003 e che gli stessi dati non saranno, pertanto, trasmessi a soggetti terzi, ma utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse al servizio prestato dal portale.

Non sarà possibile richiedere e/o effettuare visite all'immobile negli ultimi dieci giorni precedenti la vendita; eventuali richieste pervenute durante il predetto periodo non saranno esaminate né evase dal custode.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita è soggetta alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone a partecipazione mista, ai sensi del D.M. n. 32/2015".

La deliberazione sulle offerte si svolgerà **alle ore 11.00 del giorno 4 luglio 2025** presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in **Palermo, Via Principe di Belmonte n.103/C, piano 2°**, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.spazioaste.it.

La vendita si effettuerà in **numero 3 Lotti**, denominati Lotto Uno – Lotto Due e Lotto Tre; **i prezzi base**, pari a quelli di stima, sono stabilito in:

- **€. 60.000,00** per il **Lotto Uno**
- **€. 119.000,00** per il **Lotto Due**
- **€. 4.300,00** per il **Lotto Tre**

Si precisa che, ricorrendo i presupposti di cui al comma 3 dell'art. 572 c.p.c., potrà essere accettata un'offerta inferiore ai prezzi base, come sopra stabiliti per ciascun lotto, purché la stessa non sia inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra indicato e pertanto l'offerta minima efficace non potrà essere inferiore a:

- **€. 45.000,00** per il **Lotto Uno**
- **€. 89.250,00** per il **Lotto Due**
- **€. 3.225,00** per il **Lotto Tre**

* * * * *

La vendita avviene nello stato di fatto di diritto e urbanistico in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive legalmente costituite e trascritte; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento danni per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno; conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti esistenti alla vigente normativa di sicurezza – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata.

Per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione, eventuali chiarimenti potranno essere richiesti al delegato alla vendita, custode giudiziario e al gestore della vendita.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs. n. 192/2005 l'aggiudicatario/assegnatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di prestazione energetica manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile ai sensi dell'art. 586 c.p.c. sarà venduto libero da trascrizioni di pignoramenti e da iscrizioni ipotecarie (salvo queste ultime si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508), le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice dell'Esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario/assegnatario.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la vendita, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento della proprietà, saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. A tal proposito si precisa che, in applicazione del D.M.227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.Es. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente. Le spese di cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie, previste dall'art. 586 c.p.c. (pignoramenti e iscrizioni ipotecarie), sono poste a carico della procedura.

Nel caso in cui l'immobile aggiudicato sia ancora occupato, l'aggiudicatario, dopo aver versato il saldo prezzo e prima dell'emissione del Decreto di Trasferimento, potrà rivolgere al Custode apposita istanza scritta al fine di richiedere al Giudice dell'Esecuzione l'emissione del provvedimento di liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c. o esonerarlo espressamente.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno, tranne il debitore (e fatti salvi i divieti di cui all'art. 1471 c.c.), è ammesso a offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o anche a mezzo di procuratore legale che potrà fare offerte anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati).

L'offerta di acquisto dovrà essere **alternativamente redatta e presentata con modalità telematiche (OFFERTA TELEMATICA) oppure in formato cartaceo (OFFERTA ANALOGICA)** per come infra meglio precisato.

L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

Le offerte di acquisto telematiche dovranno essere inviate, a pena di inefficacia, entro **e non oltre le ore 13.00 del giorno antecedente a quello della celebrazione della vendita.**

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere **depositate** (anche da persona diversa dall'offerente) **in busta chiusa**, a pena di inefficacia, presso i locali dell'Associazione di cui è parte il professionista delegato, siti in Palermo, Via Ruggero

Settimo n.55, nei giorni di Lunedì e Mercoledì dalle ore 11.00 alle ore 12.30, esclusivamente previo appuntamento da concordarsi telefonicamente e/o da richiedersi via e-mail all'indirizzo: info@dagape.it, ed **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 3 luglio 2025, giorno antecedente a quello della celebrazione della vendita.** In

particolare, il giorno 3 luglio 2025 si riceveranno le offerte dalle ore 10.00 alle ore 13.00.

Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente con lo stesso orario.

L'offerta d'acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa sulla quale andranno indicate soltanto le generalità di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né altro – deve essere apposta sulla busta.

OFFERTA TELEMATICA

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare a un determinato esperimento di vendita e a cui è possibile accedere attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp7>) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it/>) cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

L'offerta d'acquisto telematica con i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (in caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. n. 32/2015).

L'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, 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. 32/2015, 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.32/2015).

L'offerta d'acquisto, in regola con l'imposta di bollo (per come infra precisato) deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o 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 comma 2 del D.M. n. 32/2015), residenza e/o domicilio, stato civile;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto che (a pena di inefficacia dell'offerta) non potrà essere inferiore oltre un quarto rispetto al prezzo base;
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base);
- **il termine per il versamento del saldo prezzo** e degli oneri accessori (diritti e spese di trasferimento) nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione (fatta salva una diversa quantificazione e l'eventuale conguaglio/restituzione per come infra meglio precisato), **termine che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione** (che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

N.B.: le dichiarazioni e i dati richiesti, non previsti dal modulo ministeriale, dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato **esclusivamente** tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva intestato a: "ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 388/2021 TRIBUNALE DI PALERMO" intrattenuto c/o Banca Unicredit S.p.A. – Palermo Via Ruggero Settimo, 26, il cui **IBAN** è il seguente:

IT72D0200804642000107213018

con **causale** "ESEC. IMM. N. 388/2021 TRIBUNALE DI PALERMO Cauzione Lotto Unico -" da allegare all'offerta; **ove la cauzione** – versata mediante bonifico bancario – **al momento dell'apertura della busta non risulterà accreditata sul conto della procedura, l'offerta sarà esclusa.**

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato con carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Il **versamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori** dovrà essere effettuato o a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura sopra indicato.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base e/o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

Si rappresenta che è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica, Astalegale.net spa** (www.spazioaste.it) tramite:

- numero di telefono 02/80030021; gli operatori rispondono dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30;

- e-mail: garaimmobiliare@astalegale.net

Documenti da allegare all'offerta (file pdf ovvero pdf.p7m):

a) copia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;

d) copia della procura speciale o della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato nonché copia del documento di identità in corso di validità e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati dello stesso;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del rappresentante legale e copia della procura rilasciata da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

g) copia dell'eventuale dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di volere escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di avere preso visione della perizia di stima, del presente avviso e di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene staggito, effettuate in separato modulo;

i) dichiarazione contenente esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

l) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), debitamente sottoscritta dovrà essere

depositata in busta chiusa, presso i locali dell'Associazione di cui è parte il professionista delegato, siti in Palermo, Via Ruggero Settimo n.55, negli orari ed entro i termini sopra precisati.

All'interno della busta dovranno essere inseriti, ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.:

- fotocopia del documento d'identità e del tesserino contenente il codice fiscale del soggetto che formula l'offerta (in caso di pluralità di persone andranno inserite altrettante fotocopie);
- assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. N. 388/2021 TRIBUNALE DI PALERMO – Cauzione Lotto Unico -", per un importo pari almeno al **10%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- domanda di partecipazione alla vendita, in bollo, che contenga: nominativo, data di nascita, codice fiscale, stato civile e – se coniugato – autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia, dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, recapito telefonico del soggetto cui verrà intestato l'immobile, con espresso avvertimento che, in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Non potrà essere intestato l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, ad eccezione dell'ipotesi di cui al richiamato art. 579 ultimo comma c.p.c., **offerta per persona da nominare**, che sarà ritenuta valida solo se presentata a mezzo di un avvocato regolarmente iscritto all'albo e ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita.

Nel caso di più soggetti potrà essere predisposta un'unica domanda ma completa dei dati di tutti gli offerenti e sottoscritta da tutti i partecipanti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche dati anagrafici e codice fiscale del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, autenticata da pubblico ufficiale, dichiarazione da allegare, in originale, all'offerta del soggetto che la presenta. Se l'offerente è un minore e/o interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela e/o la curatela o dall'amministratore di sostegno e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o altro ente, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese, risalente a non più di tre mesi, dal quale risulti l'eventuale vigenza della società o dell'ente con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale ovvero l'atto di nomina

da cui ne risultino i poteri ovvero la delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del rappresentante legale e copia autentica della procura rilasciata da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato; copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale del delegato e/o del legale rappresentante della persona giuridica offerente; nel caso di società o altro ente ne andranno pure indicati la denominazione, la sede legale, la partita IVA e il codice fiscale.

Se l'offerta è presentata a mezzo di Avvocato, alla stessa andrà allegata anche copia di un valido documento d'identità del procuratore e di un suo documento comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati, nonché l'originale della procura speciale o copia autentica della procura generale che ne giustifichi i poteri (a meno che l'offerta non sia formulata per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma, in tal caso la procura speciale notarile, di data antecedente alla vendita, dovrà essere consegnata al delegato in sede di gara ed esibita dal procuratore al momento della dichiarazione di nomina che dovrà essere effettuata entro tre giorni dall'aggiudicazione, in mancanza di tale dichiarazione gli effetti dell'aggiudicazione si produrranno in capo all'offerente stesso).

Nella domanda di partecipazione dovranno, altresì, essere specificati:

- a) il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce nonché i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del lotto;
- b) l'indicazione del prezzo offerto (che **non potrà essere inferiore di oltre un quarto** al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, **a pena di esclusione**) e del modo e del tempo di pagamento;
- c) l'indicazione che il saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, dovrà essere versato alla procedura nel termine indicato nell'offerta, e comunque **entro e non oltre il termine perentorio massimo di 120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione (che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. N. 388/2021 TRIBUNALE DI PALERMO – Lotto Unico –SALDO PREZZO", o, **preferibilmente, a mezzo bonifico bancario** sul conto della procedura sopra indicato, che **entro lo stesso termine perentorio l'aggiudicatario dovrà versare altra somma, nella misura presuntivamente determinata del 15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato successivamente alla vendita, per le presumibili spese di trasferimento, da versarsi altresì a mezzo assegno circolare

non trasferibile intestato a “ESEC. IMM. N. 388/2021 TRIBUNALE DI PALERMO – Lotto Unico-SPESE” o, **preferibilmente, a mezzo bonifico bancario** sul conto della procedura sopra indicato; per il caso in cui l’aggiudicatario possieda i requisiti per usufruire di agevolazioni fiscali e intenda avvalersene, potrà versare il relativo assegno/bonifico per le presumibili spese, con le stesse modalità sopra dette, ma nella misura pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, ovvero nella diversa misura che sarà stabilita dal delegato in base al tipo di agevolazioni richieste; **il tutto sotto pena della decadenza dall’aggiudicazione e dalla cauzione**;

- d) nel caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l’indicazione di quello che abbia l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento durante la gara e l’eventuale procura che autorizzi la partecipazione alle operazioni di vendita in nome e per conto di uno degli altri offerenti, nel caso di assenza di uno di essi durante la gara;
- e) l’espressa indicazione di aver preso visione del presente atto di avviso e della perizia di stima (visionabile sui siti www.astegiudiziarie.it, sui portali collegati al [servizio Aste.click](http://servizioAste.click) del gruppo Edicom;
- f) l’indicazione, qualora si intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento;
- g) la dichiarazione contenente esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell’attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- h) ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta.

Il mancato rispetto del termine di presentazione, un’offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita e/o il mancato deposito della cauzione nella forma e nella misura stabilite, determineranno l’inefficacia dell’offerta.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le parti e gli offerenti sono convocati per la deliberazione sulle offerte e per la gara tra gli offerenti di cui all’art. 573 c.p.c. nel giorno seguente la scadenza del termine per la presentazione delle offerte medesime e all’orario sopra stabilito.

Le buste cartacee e telematiche saranno aperte dal professionista delegato all’orario di inizio delle operazioni di vendita alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti (ai quali il presente avviso verrà

comunicato). Gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando innanzi al delegato (l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede di vendita) mentre a coloro che hanno presentato offerte telematiche, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale; un estratto dell'invito di cui al periodo precedente verrà anche trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile eventualmente fornito.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, il delegato inviterà, in ogni caso, tutti gli offerenti a una vendita sincrona mista sull'offerta più alta e si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide, nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il delegato.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte saranno esaminate il giorno 4 luglio 2025 alle ore 11:00 presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in **Palermo, Via Principe di Belmonte n. 103/C, piano 2°**, ove si svolgeranno le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli art. 576 e seguenti c.p.c. si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

Ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

Qualora, in base al disposto dell'art. 161 bis disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il **rinvio della vendita**, lo stesso può essere disposto solo con il consenso dei creditori, precedente e intervenuti, e 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 degli offerenti. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice 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.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c, **in caso di presentazione di un'unica offerta telematica/analogica efficace**, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta e il bene sarà aggiudicato all'offerente anche se offline o assente in sala aste.

Se l'importo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore a un quarto (1/4) il delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte efficaci, verrà indetta tra gli offerenti una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con rialzo minimo di

- **€.2.000,00** per il **Lotto Uno**

- **€.4.000,00** per il **Lotto Due**

- **€.150,00** per il **Lotto Tre**

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

Tra un'offerta e una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 180 secondi (3 minuti).

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte online o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene (salvo quanto infra precisato per l'ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione).

Qualora la gara non dovesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione sarà pronunciata (sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) a favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata con i criteri dettati dall'art. 573, comma terzo, c.p.c.) oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo (sempre che non siano state

presentate istanze di assegnazione e il prezzo offerto sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita).

Si precisa che ai fini dell'individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il professionista delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato:

- migliore prezzo offerto;
- a parità del prezzo offerto, cauzione versata più alta.
- forme, modi e tempi di pagamento, nonché 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.**

In ogni caso, **ove siano state presentate istanze di assegnazione** e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

A tal proposito si precisa che, qualora siano state presentate istanze di assegnazione si procederà all'assegnazione anche quando, in caso di mancata adesione degli offerenti a partecipare alla gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

Si precisa che, se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., procederà all'assegnazione, **purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'articolo 506, primo comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'istante)**, somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita.

Per converso, si procederà alla vendita e quindi all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione) quando il prezzo offerto all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

Al termine delle operazioni di vendita saranno restituiti agli offerenti, non aggiudicatari, gli assegni versati a titolo di cauzione; in caso di assenza dell'offerente, la restituzione sarà effettuata tramite spedizione del relativo assegno alla residenza/domicilio dichiarato;

agli offerenti telematici, non aggiudicatari, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a mezzo delle coordinate bancarie indicate nelle dichiarazioni di offerta.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato depositando presso il delegato la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata in data antecedente la vendita.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E

VERSAMENTO DEL PREZZO / ONERI ACCESSORI

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, alla procedura **nel termine indicato nell'offerta**, e comunque **entro e non oltre il termine perentorio massimo di 120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione (che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. N. 388/2021 TRIBUNALE DI PALERMO – Lotto Unico – SALDO PREZZO", o, **preferibilmente, a mezzo bonifico bancario** sul conto della procedura sopra indicato.

Nel medesimo termine e con le stesse modalità l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 15% del prezzo di acquisto quale somma forfettariamente determinata, fatta salva una diversa quantificazione all'esito dell'esperimento di vendita da parte del delegato tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, che potrebbe essere soggetta al pagamento dell'Iva e anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione; **il tutto sotto pena della decadenza dall'aggiudicazione e dalla cauzione.**

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo del prezzo entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (non prorogabile, ma che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto) **ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta.**

Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese è perentorio e improrogabile.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese entro il termine stabilito, l'aggiudicazione sarà revocata dal Giudice dell'Esecuzione che dichiarerà altresì la

decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita dell'intera cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c. che consisterà nella possibilità per il debitore di vedersi addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente.

AVVERTENZE E INFORMAZIONI FINALI

Ogni onere fiscale, derivante dalla vendita, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la vendita con e senza incanto dovrà decorrere il termine di almeno 45 gg.

La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita, della relazione di stima, di ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibile dal fascicolo processuale.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera comunque gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al custode giudiziario.

Si riporta all'attenzione dei potenziali acquirenti che (prudenzialmente) sarebbe quantomeno auspicabile che l'offerente/aggiudicatario (coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia) provveda preventivamente a effettuare ulteriori accertamenti presso gli uffici tecnici competenti, al fine di acquisire un parere preliminare di fattibilità in merito ai prospettati interventi di regolarizzazione e perseguire quindi una congrua acquisizione dei beni esenti da vizi.

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

Estratto del presente avviso, unitamente a copia della consulenza tecnica d'ufficio, verrà pubblicato sul [Portale delle Vendite Pubbliche](#) di cui all'art. 490 comma 1, c.p.c., sui siti internet www.astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio [Aste.click](#) del gruppo Edicom. Si rappresenta, inoltre che nell'ordinanza di vendita il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che sia attivato un servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE" per l'invio di minimo mille SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile.

La richiesta di visione dell'immobile potrà essere inoltrata entro e non oltre i dieci giorni precedenti alla vendita al sottoscritto custode giudiziario **esclusivamente** tramite il [Portale delle Vendite Pubbliche](#).

Non sarà possibile richiedere e/o effettuare visite all'immobile negli ultimi dieci giorni precedenti la vendita; eventuali richieste pervenute durante il predetto periodo non saranno esaminate né evase dal custode.

Per ulteriori informazioni sull'immobile, nonché per ogni informazione sulla vendita, anche relativamente alle generalità dei debitori, gli eventuali interessati potranno rivolgersi, **entro e non oltre i dieci giorni precedenti alla vendita**, al sottoscritto professionista contattando il n. di cell. 389-6777421 il Lunedì e Mercoledì dalle ore 11.00 alle ore 12.30.

Palermo, 29 aprile 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Galasso