

**AVV. MICHELE SCIARRINO**

Via F. P. Di Blasi n. 1 - 90144 Palermo  
tel. 091.7282149 - fax 091.8773533



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO**

**SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva immobiliare n. 619/2017 r.g., Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale, delegata per le operazioni di vendita all'avv. Michele Sciarrino, con studio in Palermo, Via F.P. Di Blasi n. 1 (**D.V. 146/2021 e 62/2022**),

**promossa**

da **FINO 1 SECURITISATION S.R.L.**

**contro**

**XXX XXXXXXXX XXX + 3**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**Quarto Esperimento di Vendita**

Il Professionista Delegato, avv. Michele Sciarrino,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 24 maggio 2021, con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. degli immobili contraddistinti come **Lotti A, B, C, D, E, F, e G** della relazione di stima;

- vista, altresì, l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 4 marzo 2022, con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. anche con riferimento al **Lotto H** della relazione di stima;

- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c., nonché il D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;

- esaminata la relazione di stima predisposta dall'arch. Fabrizio Bruno, nonché la relazione ipocatastale in Notaio Daniela Corsaro;

- vista l'ordinanza di nomina di **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** quale gestore della vendita telematica;

- visti, altresì, i provvedimenti del 20 giugno 2022 e del 19 maggio 2023 con cui il Giudice dell'esecuzione ha dichiarato la decadenza dell'aggiudicatario del **Lotto 3 (Lotto C)** della relazione di stima);

- visto, ancora, il provvedimento dell'1 febbraio 2023 con cui il Giudice dell'esecuzione ha dichiarato la decadenza dell'aggiudicatario del **Lotto 4 (Lotto D)** della relazione di stima);

- rilevato, inoltre, che con provvedimento del 21 settembre 2023 il G.Es. ha disposto la sospensione del presente procedimento limitatamente ai **Lotti 3 e 6**;
- esaminata la relazione di stima integrativa predisposta dall'Esperto Stimatore in data 27 giugno 2024 con riferimento ai **Lotti 3 e 4**;
- visto il provvedimento del 10 aprile 2026 con cui il Giudice dell'esecuzione ha disposto la prosecuzione delle operazioni di vendita relative ai **Lotti 3 e 4** con le precisazioni esposte nella relazione di stima integrativa;
- ritenuto, di conseguenza, che occorre effettuare un ulteriore tentativo di vendita relativo al **Lotto 3** (limitatamente al terreno censito in Catasto al foglio 103, particella 1924) al prezzo base stabilito dall'Esperto Stimatore nella relazione integrativa del 27 giugno 2024, nonché al **Lotto 4**, stabilendo il medesimo prezzo base del precedente esperimento di vendita;
- considerato che la vendita è soggetta alla normativa sul **credito fondiario** limitatamente al **Lotto 4**,

#### AVVISA

che il giorno **22 LUGLIO 2026, alle ore 13:30**, presso la sala aste di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Palermo, Via Noto n. 34, scala A - piano ammezzato, nonché telematicamente tramite la piattaforma [www.astetelematiche.i](http://www.astetelematiche.i), 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 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, avrà luogo la

#### VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

dei seguenti immobili pignorati:

- **LOTTO 3 (LOTTO C)** della relazione di stima) - piena proprietà di un terreno agricolo sito in Palermo, Via Giulio Tenaglia n. 47 - località Ciaculli, con accesso da strada protetta da cancello carrabile metallico, censito nel Catasto Terreni di Palermo al foglio 103, particella 1924, qualità mandarineto, classe 1, superficie 06 are 56 ca, reddito dominicale € 32,52 - reddito agrario € 10,84;
- **LOTTO 4 (LOTTO D)** della relazione di stima) - piena proprietà dell'appartamento sito in Villabate (PA), Via Marisa Bellisario n. 44, piano S1, superficie catastale mq 128,00, censito nel Catasto Fabbricati di Villabate (PA) al foglio 3, particella 5044, sub 6, cat. A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita €

464,81, composto da ampio soggiorno, disimpegno, ripostiglio sottoscala, servizio igienico con vasca da bagno, cucina, corridoio, n. 3 camere di cui una con cabina armadio, servizio igienico con doccia, unitamente a ½ indiviso della piena proprietà del terreno pertinenziale antistante censito al Catasto Terreni di Villabate (PA) al foglio 3, particella 3864, superficie are 01 ca 50, reddito dominicale € 7,75 - reddito agrario € 2,09;

1) Il prezzo base, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., in conformità alla valutazione dell'esperto stimatore - che ha applicato al valore di stima una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità - uguale a quello stabilito per il precedente esperimento di vendita in ragione dei provvedimenti di decadenza dall'aggiudicazione emessi in data 20 giugno 2022, 19 maggio 2023 e 6 febbraio 2023 - è stabilito in € **4.060,00** per il **Lotto 3** (con specifico riferimento alla consistenza originaria di tale Lotto si precisa che il G.Es., preso atto della relazione integrativa dell'Esperto Stimatore, ha disposto che lo stesso, siccome composto da due appezzamenti di terreno dotati di autonoma identificazione catastale, fosse scorporato in due lotti distinti, autorizzando la prosecuzione delle operazioni di vendita per quello censito in Catasto al foglio 103, particella 1924) ed in € **80.475,00** per il **Lotto 4**. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. (**prezzo base decurtato del 25%**), è pari a € **3.045,00** per il **Lotto 3** e a € **60.356,25** per il **Lotto 4**.

2) Ciascun immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, meglio e più specificatamente descritto nella relazione di stima in atti, nonché in quella integrativa del 27 giugno 2024, alle quali si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione dei terzi, ove esistenti. 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. L'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale neces-

sità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - non considerati anche se occulti e, comunque, non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Ciascun immobile, salvo espressa indicazione dell'aggiudicatario, sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sarà posto a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario di ciascun Lotto, ai sensi dell'art. 2, co. VII, D.M. n. 227/2015, 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 derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto se dovuta, imposte ipotecarie e catastali). 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 nel periodo precedente. E pure a carico dell'aggiudicatario l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile sia dell'attestato di prestazione energetica che della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, dispensando espressamente la procedura esecutiva dal produrre gli stessi. Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono, invece, a carico della procedura.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute 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 l'attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze.

**3)** Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dei beni pignorati, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura notarile anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.; gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare solo ove agli stessi sia rilasciata procura

notarile in data antecedente la vendita, da consegnare al delegato in sede di gara: non è ammessa altra forma di rappresentanza.

4) L'offerente dovrà prestare una cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

5) L'offerta di acquisto, **irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, unitamente alla cauzione, versata secondo le modalità indicate per le offerte analogiche o telematiche di seguito descritte, dovrà essere depositata o trasmessa, a pena d'inefficacia, entro **le ore 13:00 del giorno 21 luglio 2026.**

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

##### **A) OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA (CARTACEA)**

L'offerta di acquisto analogica, **irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, dovrà essere effettuata in carta legale e specificare, se persona fisica, nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, autodichiarazione in ordine allo stato civile dell'offerente e al regime patrimoniale, se coniugato (con indicazione dei corrispondenti dati del coniuge nel caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni), allegando copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale (sia dell'offerente che del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni).

L'offerta presentata da società o da altro ente dovrà specificare la relativa denominazione, sede legale, partita IVA e codice fiscale, le generalità del legale rappresentante, allegando copia del documento di identità in corso di validità, codice fiscale dello stesso e certificato del Registro delle Imprese aggiornato dal quale risulta l'attuale vigenza della società o dell'ente, con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale. Nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessario allegare copia del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara.

L'offerta presentata da minorenni dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia autentica. In ipotesi di offerta presentata a mezzo di avvocato dovrà, inoltre, essere allegata la procura speciale notarile che ne giustifichi i poteri, rilasciata in data antecedente alla vendita, da consegnare al professionista delegato in sede di

asta, nonché copia di valido documento di identità del procuratore e documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati.

Nel caso in cui più soggetti vogliano 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 dovrà, altresì, contenere:

A) la dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con espresso avvertimento che, in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria del Tribunale di Palermo ovvero presso lo studio del professionista delegato;

B) la descrizione, con i dati catastali, e il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;

C) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, **a pena di inefficacia dell'offerta**, di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra stabilito in € 4.060,00 per il **Lotto 3** ed in € 80.475,00 per il **Lotto 4**;

D) l'indicazione del modo e del tempo per il pagamento del saldo del prezzo di acquisto, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, che - dedotta la cauzione - non potrà in ogni caso essere superiore a **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione. Con riferimento al **Lotto 4** si precisa che l'offerta dovrà contenere l'impegno a corrispondere al **creditore fondiario** entro il termine massimo di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione le somme ad esso dovute ai sensi della normativa sul credito fondiario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e della perdita della cauzione, nonché l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo prezzo di acquisto, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, che - dedotta la cauzione e quanto versato al creditore fondiario - non potrà essere superiore a **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione;

E) l'espressa dichiarazione di avere preso visione dell'ordinanza di delega, della perizia di stima, della relazione integrativa del 27 giugno 2024, del presente avviso di vendita, nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando esplicitamente gli organi della procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che l'attestato di prestazione energetica,

assumendosi direttamente tali incombenze;

F) l'indicazione, qualora si intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa), nonché ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**L'offerta di acquisto analogica dovrà essere depositata, a pena di inefficacia, in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, in Palermo, Via Francesco Paolo Di Blasi n. 1, entro le ore 13:00 del giorno 21 luglio 2026 previo appuntamento da concordare utilizzando i seguenti**

**contatti: tel. 091/7282149 - mail: [michelesciarrino@libero.it](mailto:michelesciarrino@libero.it)**; all'esterno della busta saranno annotate, a cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, le generalità - previa identificazione con esibizione di valido documento di identità - di chi materialmente provvede al deposito (anche persona diversa dall'offerente), data e ora di presentazione della busta, il nome del professionista delegato, nonché la data della vendita.

L'offerta dovrà essere accompagnata da una **cauzione** di importo non inferiore al **10%** del prezzo proposto, da prestarsi a mezzo **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**Esec. Imm. n. 619/2017 r.g. Tribunale di Palermo**", con **indicazione del numero di Lotto e del nome del professionista delegato**; sia l'offerta che l'assegno dovranno essere inseriti a cura dell'offerente all'interno della busta, che sarà custodita in deposito presso lo studio del professionista delegato. **Il mancato versamento della cauzione, nella misura e nelle forme stabilite, determinerà l'inefficacia dell'offerta.**

#### **B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA**

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

L'offerta telematica deve essere conforme a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. D.M. n. 32/2015 e presentata tramite il modulo web "*offerta telematica*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata per partecipare ad un determinato esperimento di vendita e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita sul portale delle vendite pubbliche.

L'offerta, sottoscritta con **firma digitale** ai sensi dell'art. 12, co. V, D.M. n. 32/2015, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel manuale utente pubblicato sul Portale delle Vendite

Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Dal momento del deposito l'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. Non è allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12, co. IV, 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 (ovvero con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone).**

A norma degli artt. 12 e seguenti del D.M. n. 32/2015, l'offerta per la vendita telematica, con bollo virtuale da € 16,00 da pagarsi a mezzo di carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio "pagamento bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>), deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, denominazione) con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12, n. 2, D.M. n. 32/2015, se l'offerente risiede fuori dalla Stato italiano ed è, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;
- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno, il numero di ruolo della stessa, il numero del lotto e la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura nonché la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito per la vendita;
- l'indicazione del termine per il versamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, che - dedotta la cauzione - non potrà in ogni caso essere superiore a **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione. Con riferimento al **Lotto 4** si precisa che l'offerta dovrà contenere l'impegno a cor-

rispondere al creditore fondiario entro il termine massimo di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione le somme ad esso dovute ai sensi della normativa sul credito fondiario, sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione e della perdita della cauzione, nonché l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo prezzo di acquisto, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, che - dedotta la cauzione e quanto versato al creditore fondiario - non potrà essere superiore a **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione;

- l'entità della cauzione versata, che deve essere pari almeno al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. La cauzione dovrà essere versata a mezzo **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a "*Es. Imm. n. 619/2017 r.g. Tribunale di Palermo*", intrattenuto presso Unicredit S.p.A., IBAN **IT81F0200804642000105983137, con causale "versamento cauzione"** ed **indicazione del numero di Lotto. Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta e, in ogni caso, deve risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura della busta:**

- la dichiarazione di avere preso visione dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, della relazione integrativa del 27 giugno 2024, del presente avviso di vendita, nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che l'attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze;

- l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste, nonché del numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste dalla legge.

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti previsti per la presentazione dell'offerta in modalità analogica, oltre la copia dell'ordine di bonifico eseguito a titolo di cauzione, in forma di documento informatico o di copia informati-

ca anche per immagine, privo di elementi attivi.

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

E' previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite **help-desk telefonico** al numero dedicato **0586/20141**, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso (**21 luglio 2026, ore 13:00**), se il prezzo offerto è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base di ciascun Lotto stabilito per la vendita e nel caso di cauzione versata in misura inferiore o non versata: **per cauzione non versata si intende anche quella che non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.**

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, co. I, D.M. n. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento, oppure con modalità cartacea. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, co. I, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente; in tale eventualità - ed in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

### **C) MODALITA' DELLA VENDITA**

1) 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 artt. 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.

2) Il giorno **22 LUGLIO 2026, alle ore 13:30**, presso la sala aste di **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, sita in Palermo, Via Noto n. 34, scala A - piano ammezzato, nonché in via telematica tramite la piattaforma ***www.astetelematiche.it***, avrà luogo la vendita telematica. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita invierà a mezzo pec e a mezzo sms a coloro che hanno presentato offerta telematica l'invito a connettersi al portale ***www.astetelematiche.it*** a mezzo delle credenziali ricevute alla pec indicata dall'offerente. 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.

In presenza di offerte analogiche depositate presso lo studio del professionista delegato, lo stesso procederà all'apertura delle buste e all'inserimento nella piattaforma del gestore: 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 in modalità telematica.

Il professionista delegato nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai

sensi e per gli effetti del II comma dell'art. 571 c.p.c., procedendo alla successiva abilitazione di ciascun offerente alla partecipazione alla vendita.

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis*, disp. att., c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria. Si evidenzia che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, ai sensi 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 nel D.M. n. 32/2015.

3) In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, se essa è pari o superiore al prezzo base del lotto indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base del lotto indicato nel presente avviso di vendita in misura non superiore a  $\frac{1}{4}$ , il professionista delegato potrà far luogo alla vendita 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 dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo a norma dell'art. 590 *bis* c.p.c.). Nel caso invece in cui sono state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita ma si procederà all'assegnazione.

4) In presenza di pluralità di offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con la modalità sincrona mista, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.: in caso di gara l'offerta in aumento non potrà essere

inferiore a € 200,00 per il **Lotto 3** e a € 4.000,00 per il **Lotto 4**. Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il professionista delegato avrà inserito nel portale del gestore della vendita telematica i dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **180 secondi** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. Il professionista delegato provvederà ad inserire nel portale del gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al III comma dell'art. 20 del D.M. n. 32/2015. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (**180 secondi**) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario.

**5)** Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il professionista 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 più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini della individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Se, invece, sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata, nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base del Lotto indicato nel presente avviso di vendita, il professionista delegato non

farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione del bene, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento della vendita ma anche alla somma prevista nell'art. 506, co. I, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita.

6) Per converso, 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 prezzo base del Lotto stabilito nel presente avviso di vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, co. III, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, la generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

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

7) In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario immediatamente dopo la conclusione delle operazioni di vendita; le cauzioni versate a mezzo di bonifico bancario saranno restituite al netto delle commissioni bancarie entro il termine massimo di **dieci giorni** dalla conclusione delle operazioni di vendita.

#### **D) ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare entro il termine indicato nell'offerta, che in ogni caso non potrà essere superiore a **centoventi giorni** dall'aggiudicazione, il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotta

la cauzione) secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato. Con riferimento al **Lotto 4** si precisa che, trattandosi di procedura soggetta alla normativa sul **credito fondiario**, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare direttamente in favore del creditore fondiario entro il termine indicato nell'offerta, che in ogni caso non potrà essere superiore a **centoventi giorni** dall'aggiudicazione, la parte del saldo del prezzo di aggiudicazione nella misura dell'80% fino alla concorrenza del credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà comunicato dal professionista delegato; il restante 20% del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione e l'importo versato direttamente al creditore fondiario) dovrà essere versato entro il termine massimo di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili.

Entro lo stesso termine massimo di **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione, o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento delle spese e degli oneri conseguenti all'acquisto, presuntivamente determinati nella misura del **15% del prezzo di aggiudicazione** (e comunque in misura non inferiore a **€ 3.000,00** per il **Lotto 3**), salvo conguaglio o diversa quantificazione che verrà comunicata dal professionista delegato presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, tenuto conto anche dell'eventuale versamento di quanto dovuto a titolo di IVA. Si precisa che solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario, qualora si ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, si potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario.

**In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o racc. a/r), pena la decadenza dall'aggiudicazione.**

I versamenti da effettuare in favore della procedura in caso di aggiudicazione

dovranno essere effettuati a mezzo **distinti bonifici bancari** sul conto corrente intestato a “*Es. Imm. n. 619/2017 r.g. Trib. Palermo*” con IBAN **IT 81 F 02008 04642 000105983137**, con causale, rispettivamente, “*saldo prezzo*” e “*spese accessorie*” ed **indicazione del numero di Lotto**, ovvero mediante **distinti assegni circolari non trasferibili** intestati a “*Esec. Imm. n. 619/2017 r.g. Tribunale di Palermo*”, con indicazione del numero di Lotto e del nome del professionista delegato. Nel caso di bonifico bancario il termine di pagamento si intenderà rispettato con l’accredito sul conto della procedura. I termini per il versamento del saldo prezzo e delle spese sono perentori e non prorogabili e sono soggetti alla sospensione feriale dall’1 al 31 agosto. In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese accessorie entro il termine stabilito, il Giudice dell’esecuzione dichiarerà la decadenza dell’aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno *ex art. 587 c.p.c.* Ai sensi dell’art. 585 c.p.c., si fa presente che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70%-80% del valore dell’immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l’elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito *www.abi.it*. Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

\* \* \* \* \*

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia si rimanda alla relazione di stima in atti, nonché a quella integrativa del 27 giugno 2024, i cui contenuti devono intendersi integralmente riportati e trascritti nel presente avviso di vendita. Si evidenzia in proposito che per quanto risulta dalle anzidette relazioni è emerso che:

### **LOTTO 3**

- per quanto concerne la sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni si segnala: “*Ordinanza di sospensione di lottizzazione del 18 novembre 2008, trascritta il 3 febbraio 2009 ai nn.ri 10250/7853, a favore del COMUNE DI PALERMO - Palermo, contro [...] Ordinanza di sospensione di*

*lottizzazione del 18 novembre 2008, trascritta il 3 febbraio 2009 ai nn.ri 10251/7854, a favore del COMUNE DI PALERMO - Palermo, contro [...]”;*

*- “Dall’esame delle visure storiche catastali afferenti i beni oggetto di pignoramento e dei relativi titoli di acquisto non risulta che i beni in parola ricadano in area demaniale (...) gli immobili oggetto di stima non risultano gravati da censo, livello o uso civico”;*

*- “i beni staggiti risultano ricadere in “Zona territoriale omogenea E1” (aree agricole) di cui agli artt. 16-17-2-25-23bis-27 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. ancora vigente (D.Dir. n. 558 del 29/07/2002, in G.U.R.S. n. 41 del 30/08/2002, di rettifica del D.Dir. n. 124/D.R.U. del 13/03/2002 in G.U.R.S. n. 13 del 22/03/2002); ricadono altresì all’interno dei Parchi urbani di cui agli artt. 23-2-25-23bis-27 delle N.T.A. sopra richiamate”;*

*- con riferimento alla consistenza originaria del Lotto - in relazione al quale era stata disposta la sospensione delle attività di vendita - si evidenzia che lo stesso è composto da due appezzamenti di terreno dotati di autonoma identificazione catastale (foglio 103, particella 1925 e foglio 103, particella 1924), cosicché - tenuto conto del fatto che i fondi in questione sono tra di loro del tutto indipendenti, di estensione pressoché identica, dotati delle rispettive linee di confine e che i decreti di sequestro preordinati alla confisca che hanno determinato la sospensione del procedimento interessano unicamente il terreno censito in Catasto al foglio 103, particella 1925 -, acquisito il necessario parere dell’Esperto Stimatore, il G.es. ha stabilito di scorporare dal Lotto 3 il fondo censito in Catasto al foglio 103, particella 1924 da porre in vendita al prezzo base attribuitogli dall’Esperto stimatore in seno alla relazione integrativa del 27 giugno 2024;*

*- in particolare, ad avviso dell’Esperto Stimatore “(...) **non vi sono motivi ostativi (...) a scorporare il LOTTO 3 in due lotti autonomi, eventualmente isolando quello non interessato dal sequestro e censito al N.C.T. di Palermo, foglio 103, particella 1924, (...) Prezzo a base d’asta = 4.060,00 euro**”.*

#### **LOTTO 4**

*- “Per quanto concerne l’“ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA”, (...) l’immobile ne è risultato sprovvisto. I costi presumibili per la redazione*

*dell'APE e la successiva trasmissione telematica presso il Catasto Energetico Fabbricati della Regione Siciliana si stimano pari a euro 300,00”;*

*- “si è riscontata la presenza di talune difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni - ottenuta tramite la demolizione e successiva realizzazione di nuovi tramezzi - e nella parziale modifica degli infissi su prospetto principale, quello esposto a nord. Per la correzione e aggiornamento della planimetria catastale (diversa distribuzione degli spazi interni), potrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio apposita variazione per mezzo della procedura Docfa a firma di un professionista abilitato (...). I costi per la redazione del Docfa e la successiva trasmissione telematica presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio si stimano pari a euro 600,00”;*

*- “Effettuato quindi il raffronto tra quanto riportato negli elaborati grafici di progetto di cui alle concessioni edilizie sopra menzionate e la situazione reale dei luoghi, così come accertata in occasione dell'accesso effettuato in data 18/02/2020, si riscontravano l'avvenuto frazionamento dell'originaria unità immobiliare di piano semicantinato e piano rialzato in due distinte unità immobiliari: • la prima, posta al piano semicantinato (corrispondente al piano terra), oggetto del presente lotto; • la seconda, posta al piano rialzato (corrispondente al primo piano), afferente ad altro lotto della presente procedura esecutiva immobiliare (“LOTTO E”). In esito a detto frazionamento veniva contestualmente rimodulata la distribuzione interna all'unità immobiliare di piano semicantinato, modificata la destinazione d'uso dell'originario vano adibito a magazzino (agibile) in n. 5 ambienti abitabili (n. 3 camere, n. 1 cabina armadio e n. 1 servizio igienico) e variata la disposizione e dimensione delle aperture esterne di prospetto”;*

*- “Come appurato presso l'ufficio tecnico del comune di Villabate, a fronte di dette attività (frazionamento, rimodulazione della distribuzione interna, variazione della destinazione d'uso del vano adibito a magazzino in abitazione e modifica dei prospetti, non risulta rilasciato il necessario titolo abilitativo, risultando pertanto dette opere abusive. Per quanto concerne la data di esecuzione di dette opere, questa può essere presumibilmente riconducibile ad epoca successiva all'anno 2012, data di denuncia della variazione catastale e di*

*presentazione della corrispondente planimetria (prot. n. PA0283390 del 30/07/2012) (...); planimetria anch'essa non conforme allo stato dei luoghi";*

*- "Per la regolarizzazione (sanatoria edilizia "ordinaria") delle sopra elencate difformità, l'eventuale assegnatario dei beni potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 36 (accertamento di conformità) del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", e dell'art. 14 della L.R. 10/08/2016, n. 16 - di recepimento in Sicilia del T.U. approvato con D.P.R. 380/2001 - con i "correttivi" di cui alla sentenza n. 232 del 26/09/2017 della Corte Costituzionale. Il costo per la regolarizzazione di dette difformità sarà pertanto pari al 20% del costo delle opere presuntivamente eseguite (23.068,41 euro) - come da computo metrico estimativo, redatto in forza del "Prezzario unico regionale" vigente (anno 2019-2020), ... - oltre diritti fissi (500,00 euro) e onorari del professionista incaricato (2.500,00 euro), per un totale complessivo pari a euro 7.614,00. A seguito dell'avvenuta regolarizzazione del bene, potrà essere presentata - da parte di un tecnico abilitato all'esercizio della professione - la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) presso il Comune di Villabate il cui costo si valuta in complessivi 2.500,00 euro oltre oneri fiscali di legge";*

*- "(...) il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale fatta eccezione per il numero civico riportato come SNC in catasto, oggi civ. n. 40/a; vi sono concessione edilizia n. 21 del 12/09/1996 e successiva concessione edilizia in variante n. 15 del 18/04/2003, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine all'avvenuto frazionamento, rimodulazione della distribuzione interna, variazione della destinazione d'uso del vano adibito a magazzino in abitazione e modifica dei prospetti dell'appartamento. A parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria edilizia "ordinaria" ex art. 14 della L.R. 10/08/2016, n. 16 di recepimento in Sicilia del T.U. approvato con D.P.R. 380/2001";*

*- "Per quanto concerne l'identificazione catastale dei beni - con stretto riferimento ai numeri di particella e/o subalterno catastale - dall'esame delle visure storiche per immobile (...), acquisite in data 08/12/2019 si rileva: • per l'appartamento: l'avvenuta variazione, in data 30/07/2012, dell'immobile a*

*seguito di opere di frazionamento/fusione e cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione (variazione catastale prot. PA0283390 per "DIV-FUS-VDE DA MAG AD ABIT"); • per il terreno pertinenziale: frazionamento dell'originaria p.lla 981 di superficie pari a 33 are e 45 centiare (frazionamento n. 1176 del 14/03/1991), con riduzione della sua superficie in 9 are e 85 centiare, e successivo frazionamento della stessa particella con soppressione della stessa e costituzione dell'attuale p.lla 3864 di 01 are e 50 centiare (frazionamento prot. n. 197558 del 08/05/2001)";*

*- "per l'immobile di che trattasi risulta rilasciato il "CERTIFICATO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ" in data 21/05/2003, prot. 5520 del Comune di Villabate (...), afferente però l'originaria configurazione ante abusi";*

*- "esaminando la sovrapposizione tra la ortofoto attuale e la mappa catastale (...) tratta da Stimatrix for Maps, sia la particella 3864 sopra detta che la part. 6080, quest'ultima estranea alla procedura e non oggetto di pignoramento, costituiscono - di fatto - porzioni della maggiore area pertinenziale indivisa destinata a parcheggio, riferibile sia al fabbricato costituente il lotto oggi in esame (...) che del LOTTO 5 (...), con accesso dal cancello carrabile scorrevole posto al civ. n. 44 della via Marisa Bellisario. Complessivamente, entrambe le sopradette particelle, la 3864 oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare (la porzione più a valle nella foto n. 2, dove sono parcheggiate le autovetture) e la particella 6080 non oggetto di pignoramento (la porzione più a monte nella foto n. 2) risultano insistere all'interno di una maggiore area recintata e uniformemente pavimentata";*

*- "L'accesso ai beni pignorati di cui ai predetti LOTTO 4 e LOTTO 5, pertanto, può avvenire solo e unicamente attraversando detta area pertinenziale (partt. 3864 e 6080), risultando questa l'unica opzione disponibile";*

*- "Ai fini della procedura che ci interessa appare pertanto opportuno evidenziare quanto riportato al paragrafo DISPOSIZIONI COMUNI dell'atto di provenienza del bene oggetto di pignoramento, sub LOTTO 4: a pag. 4, rigo 2 e segg. dell'atto di VENDITE del 02/02/2004, rep./racc. nn. 28491/9269 ai rogiti del notaio Vincenzo Cottone di Palermo (...) risulta precisato che <<Gli immobili venduti comprendono accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e*

*passive legalmente esistenti, nonché l'area antistante l'unità immobiliare insistente sulla particella 5044. Garantisce la parte alienante la piena proprietà, disponibilità e libertà ipotecaria di quanto venduto ...>>”;*

*- “Pur risultando la porzione del suddetto capoverso, «insistente sulla particella 5044», oggetto di postilla (1) e cassata dal notaio, resta indenne la restante porzione del capoverso dove viene precisa che oggetto della vendita è altresì «... l'area antistante l'unità immobiliare», senza che ne risulti precisata l'identificazione catastale né quantificata una specifica porzione. Detta area antistante (antistante sia la part. 5044 che la part. 3864), che non può che individuarsi proprio in porzione non meglio quantificata della particella 6080, costituisce pertanto servitù di passaggio per l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento di cui al LOTTO 4, oggi in esame, e del limitrofo LOTTO 5”;*

*- “In particolare, con riferimento a detta porzione della particella 6080 costituente servitù di passaggio per l'accesso agli immobili oggi oggetto di pignoramento, si riportano di seguito gli estratti delle foto aeree storiche dell'area in questione (anni 2007 e 2013, le foto più datate di qualità accettabile), reperite per mezzo dell'applicazione Google Earth Pro. Dall'esame della predetta applicazione si evince come già nell'anno 2003 (prima annualità disponibile nell'applicazione) al fabbricato censito con la part. 5044, oggetto di pignoramento, si accedesse dalla via M. Bellisario attraversando la part. 3864, anch'essa pignorata, e porzione della part. 6080 non oggetto di pignoramento (una striscia di larghezza pari - per quanto misurabile ad occhio nudo - a circa 3,00 m e lunghezza pari all'intero fronte della part. 5044)”;*

*- “Solo (...) dal 2012 le foto aeree mostrano una situazione dei luoghi corrispondente all'attualità, con la part. 6080 ricompresa per intero all'interno della delimitazione di fatto dell'area di pertinenza esclusiva della part. 5044”.*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle norme di cui agli artt. 46, V comma, d.P.R. n. 380/01 e 40, VI comma, L. n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni e richiedere, ove acquisti immobili ad uso abitativo e relative pertinenze non agendo nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, che, in deroga all'art. 44, I comma, d.P.R. n. 131/1986, la base imponibile ai fini della determinazione delle imposte di regi-

stro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, IV e V comma, d.P.R. n. 131/1986, fatta salva l'applicazione dell'art. 39, I comma, lett. D), ultimo periodo, d.P.R. n. 600/1973.

Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al Custode Giudiziario, avv. **Michele Sciarrino**, con studio in Palermo, Via F.P. Di Blasi n. 1 ([michelesciarrino@libero.it](mailto:michelesciarrino@libero.it) - tel. 091.7282149). La visita del bene può essere richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) e dovrà essere avanzata entro e non oltre

**10 giorni** prima della data fissata per la vendita. **Con riferimento allo stato di occupazione si precisa che il Lotto 3 è occupato e che sono in corso le atti-**

**vità di liberazione dello stesso mentre il Lotto 4 è LIBERO.** Lo studio del professionista delegato è aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00, ad eccezione dei giorni festivi.

Ove l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario, **con dichiarazione da riportare a verbale di vendita**, può richiederne la liberazione a cura del custode giudiziario, con avvertimento che, in difetto, quest'ultimo si intenderà esone-

rato dal provvedere alla liberazione. Si sottolinea che la richiesta di liberazione a cura della custodia dovrà pervenire entro e non oltre la chiusura della vendita. La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge ed a quelle

ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega. A tal fine, copia del presente avviso sarà pubblicato sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, nonché - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e riproduzioni fotografiche del compendio posto in vendita - sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio **Aste.click** offerto dal Gruppo Edicom.

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, 13 maggio 2026

*Il Professionista Delegato*

*avv. Michele Sciarrino*