

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

TRIBUNALE DI PALERMO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA

A PARTECIPAZIONE MISTA

Procedure esecutive riunite nn. 696/2013 + 318/2021 R.G.E.I. – Reg. Del. n.

44/2026

L'Avv. Davide Garretto, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita e succ., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Palermo resa addì 11 marzo 2026, nonché nominato custode con provvedimento reso in data 19 febbraio 2019 nelle procedure riunite suindicate,

**VISTO**

- l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c.;
- la perizia del Consulente Tecnico del Giudice dell'Esecuzione;
- gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;
- la nomina quale gestore della vendita telematica di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., che opererà con il proprio portale;

**AVVISA**

che il giorno **19 novembre 2026 alle ore 10:00 e ss.** in Palermo presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.), sita in Palermo Via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** avrà luogo la **vendita telematica senza incanto con eventuale gara in modalità sincrona 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

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, tramite gestore delle vendite telematiche **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** dei seguenti immobili, e precisamente:

**LOTTO 1** piena proprietà di appartamento sito in Carini (PA), Via Cervino n. 7 (già n.

2), piano primo, interno 1, composto da ingresso, salotto, soggiorno, due camere,

cucina, wc-doccia, wc-bagno, ripostiglio e corridoio di disimpegno e risulta, inoltre,

dotato di sei balconi, il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 202,38;

censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 31 particella 1683 subalterno 7,

categoria A/2, classe 7, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 196 mq., totale

escluse aree scoperte 186 mq., rendita €. 614,58.

**LOTTO 2** piena proprietà di tre appezzamenti di terreno contigui siti in Carini (PA),

contrada Manostalla, circondati da fondi altrui e come tali costituenti nel loro

complesso un fondo intercluso atteso che l'accesso avviene attraverso una stradella

privata che si diparte dalla pubblica via Torretta e insistente su fondo di proprietà di

terzi, così censiti in Catasto Terreni di detto Comune al foglio 27, particella 466, qualità

Uliveto, classe 1, superficie are 01.20, reddito dominicale €. 1,02, reddito agrario €. 0,59,

al foglio 27, particella 507, qualità Uliveto, classe 3, superficie are 06.03, reddito

dominicale €. 3,27, reddito agrario €. 2,34, al foglio 27, particella 508, qualità Uliveto,

classe 1, superficie are 00.73, reddito dominicale €. 0,62, reddito agrario €. 0,36.

**LOTTO 3** piena proprietà di autorimessa sita in Carini (PA), con accesso carrabile da

Via Appennini n. 3, e altro ingresso dal vano scala dell'edificio di cui fa parte con

accesso da Via Cervino n. 7, piano terra, composta da un grande ambiente con

configurazione ad "L", da un vano più piccolo e un wc - doccia, e area esterna di

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

pertinenza, il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 88,05; censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 31 particella 1683 subalterni 4 e 5, categoria C/6, classe 9, consistenza 74 mq., superficie catastale totale 74 mq., rendita €. 164,34.

**LOTTO 14** piena proprietà di complesso immobiliare composto da villetta e terreno, di cui la villetta sita in Carini (PA), contrada Manostalla, oggi Via Torretta n. 82, piano terra, composta da soggiorno direttamente comunicante con la cucina, due camere da letto, un servizio igienico, ripostiglio e corridoio, avente quale pertinenza esclusiva il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato composto da una corte antistante l'abitazione, un ampio portico che gira su un lato della casa e conduce alla parte retrostante del lotto pertinenziale, un'ampia area coperta da tettoia posta sul retro e adiacente il fabbricato, un giardino ubicato anch'esso sul retro della casa; inoltre insistono all'interno del lotto dei corpi accessori abusivi e non sanabili, il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 134,00, e terreno sito in Carini, contrada Manostalla, accessibile da una stradella privata insistente su fondo altrui con accesso dalla Via Torretta n. 80, su cui insistono dei corpi accessori abusivi e non sanabili, il tutto così censito: la villetta è annotata in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 27 particella 65, categoria A/7, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 93 mq., totale escluse aree scoperte 84 mq., rendita €. 387,34; il terreno è distinto in Catasto Terreni di detto Comune al foglio 27, particella 368, Qualità Uliveto, Classe 2, superficie are 05.69, reddito dominicale €. 3,53, reddito agrario €. 2,50. Si avvisa che la particella 65 del foglio 27, di superficie catastale pari a mq 608, su cui insiste la villetta, risulta in parte

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

(per mq 190) interessata dal Demanio Trazzerale, precisamente dalla Regia Trazzera n. 577 denominata “Carini – Bivio San Lorenzo Colli” istituita con Decreto Ministeriale del 07/02/1955, pubblicato sulla G.U. del 23/04/1955 n. 17. Da quanto verificato e comunicato all’Esperto Stimatore dal “Servizio 5 – Demanio Trazzerale e Usi Civici” con lettera prot. n. 98928 del 17.10.2025, la detta particella 65 non risulta essere stata sdemanializzata. Indi, occorrerà procedere alla legittimazione del suolo Trazzerale, i cui oneri per la sdemanializzazione, così come quantificati dal predetto Ufficio, risultano pari a circa €. 2.174,60, importo che potrebbe variare in quanto tali oneri verranno determinati con precisione soltanto in fase di istruttoria della pratica, a seguito dell’inoltro della richiesta di legittimazione e vendita del suolo Trazzerale, sulla base di apposito sopralluogo per stabilire con esattezza sia la natura che la consistenza della superficie da legittimare così da valutare ulteriori elementi che potrebbero influire sul costo di affrancazione.

**LOTTO 15** piena proprietà di appartamento sito in Carini (PA), strada privata Ruffino, oggi Via Cagliari n. 3, piano primo, interno 2, composto da ingresso, soggiorno comunicante con la cucina abitabile, sala pranzo, due camere da letto, bagno, ripostiglio e corridoio di disimpegno e risulta, inoltre, dotato di un balcone prospettante sulla via Cagliari e comunicante con la cucina ed il soggiorno e un terrazzo posto sul retro dello stabile comunicante con la sala pranzo, per una superficie commerciale totale di circa mq 151,43, e vano deposito posto al piano quarto (piano di copertura del fabbricato), corredato di punto acqua e punto luce avente una superficie commerciale di circa mq. 0,71, il tutto così censito in Catasto Fabbricati di detto Comune: l'appartamento al

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

foglio 31 particella 1362 subalterno 7, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 154 mq., totale escluse aree scoperte 146 mq., rendita €. 288,70; il vano deposito al foglio 31 particella 1362 subalterno 16, categoria C/2, classe 8, consistenza 2 mq., superficie catastale totale 4 mq., rendita €. 3,10.

**LOTTO 16** piena proprietà di appartamento sito in Carini (PA), Via Cervino n. 7 (già n. 2), piano terzo, interno 3, composto da ingresso, soggiorno – cucina, due camere, bagno, ripostiglio e disimpegno, e risulta, inoltre, dotato di quattro balconi e di due terrazzi di cui uno interamente chiuso a veranda in cui è stato realizzato un piccolo locale adibito a lavanderia, il tutto per una superficie commerciale totale di circa mq 156,00; censito in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 31 particella 1683 subalterno 9, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 146 mq., totale escluse aree scoperte 130 mq., rendita €. 482,89.

Il prezzo base d'asta è sì stabilito:

- per il **LOTTO 1** in €. 154.883,00. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad €. 116.162,25 (prezzo base detratto il 25%). In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €. 5.000,00;

- per il **LOTTO 2** in €. 4.161,00. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad €. 3.120,75 (prezzo base detratto il 25%). In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €. 200,00;

- per il **LOTTO 3** in €. 48.431,00. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad €. 36.323,25 (prezzo base detratto il 25%). In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €. 2.000,00;

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

- per il **LOTTO 14** in €. 110.000,00. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad €. 82.500,00 (prezzo base detratto il 25%). In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €. 5.000,00;

- per il **LOTTO 15** in €. 92.000,00. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad €. 69.000,00 (prezzo base detratto il 25%). In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €. 4.000,00;

- per il **LOTTO 16** in €. 96.300,00. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad €. 72.225,00 (prezzo base detratto il 25%). In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €. 4.000,00;

### Stato di possesso degli immobili:

- il LOTTO 1 è detenuto da terzi in ragione di contratto di locazione di immobile ad uso abitativo stipulato il 1 settembre 2010, registrato il 16 settembre 2010 al n. 4385 serie 3 A per la durata di anni quattro (4) e rinnovi per uguale successivo periodo, contro versamento di €. 450,00 mensili. Si avvisa che in osservanza ed esecuzione di quanto prescritto nel decreto di nomina reso dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, nella data del 27 novembre 2025 è stata comunicata formale disdetta del detto contratto di locazione che, indi, cesserà il prossimo 31 agosto 2026 alla naturale scadenza del corrente periodo di proroga quadriennale.
- il LOTTO 2 è libero.
- il LOTTO 3 è libero.
- il LOTTO 14 è occupato dal debitore ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

- il LOTTO 15 è concesso in detenzione provvisoria a terzi giusta autorizzazione del Giudice dell'esecuzione fino e non l'oltre l'avvenuta vendita coattiva;
- il LOTTO 16 è libero.

Con riferimento alla vigente normativa urbanistico - edilizia e per quanto risulta dalla relazione peritale l'Esperto stimatore rende noto quanto segue:

l<sup>o</sup>) con riferimento ai **LOTTI 1 - 3 - 16** il fabbricato, in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "C" comprendente le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi – la cui edificazione deve avvenire attraverso piani di lottizzazione convenzionati o piani particolareggiati – e normate dall'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Carini approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n. 248 del 07.06.1983; in particolare, il fabbricato è posto nella sottozona "C3 da ristrutturare" interessata da piano particolareggiato di recupero e con densità edilizia pari a 0,60 mc/mq. Con riferimento alla variante generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Carini, che è stata adottata dal Consiglio Comunale il 09.01.2025, il fabbricato, da informazioni assunte dall'Esperto Stimatore presso la Ripartizione VI - Urbanistica, ricadrà in sottozona "B1 - Centro urbano consolidato". La zona su cui insiste il fabbricato è soggetta ai seguenti vincoli: 1) fascia di rispetto di riserve idriche (pozzo idropotabile) - 200 mt; 2) vincolo sismico di cui al Decreto Giunta Regionale n. 408 del 19.12.2003; 3) vincolo aeroportuale istituito in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea, approvato con Decreto ENAC prot. 0019975 del 26.02.2014, recepito dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 6 del

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

22.01.2015, divenuta esecutiva il 06.02.2015. L'edificio di cui fanno parte i **LOTTI 1 - 3**

- **16** è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e risulta presentata istanza di condono edilizio in data 30.04.1986 prot. n. 3836 ai sensi della Legge 47/85

relativamente all'intero fabbricato sito in Via Cervino n. 2 (oggi n. 7), composto al piano

terra da n. 2 unità immobiliari destinate a magazzini e parcheggio, e ai piani primo,

secondo e terzo da un'abitazione per piano. Esaminata la pratica n. 4913/86 riguardante

la predetta istanza di condono - integrata successivamente con ulteriore

documentazione, tra cui il versamento della terza rata dell'oblazione depositata in data

01.03.1996 prot. n. 7422 e il certificato di idoneità sismica in data 06.12.1996, l'Esperto

Stimatore acquisiva informazioni dal competente ufficio tecnico comunale in merito alla

procedibilità della stessa da definire con la presentazione della seguente

documentazione: copia del titolo di proprietà, planimetrie catastali, progetto scarichi

delle acque reflue provenienti dall'edificio e schema adduzione idrica, dichiarazione di

vincolo di area destinata a parcheggio (pari a 1/10 del volume del fabbricato) corredata

di planimetria generale con l'ubicazione e la configurazione della predetta, dichiarazione

antimafia, attestazione versamento oneri concessori. Una volta ottemperato alle

integrazioni richieste, l'iter istruttorio potrà essere concluso mediante deposito di una

perizia giurata a firma di un tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 16/2016,

attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri concessori,

nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria.

L'art. 7 della L.R. n. 2/2022 ha modificato il terzo comma dell'art. 28 della L.R. n.

16/2016. Per effetto della citata modifica normativa, trascorso il termine di 90 gg dal

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

deposito della perizia giurata, troveranno applicazione le disposizioni sul “silenzio assenso” contenute all’art. 20 della L. 241/1990. Pertanto, dall’applicazione delle disposizioni contenute all’art. 28 della L.R. n. 16/2016 e all’art. 20 della L. 241/1990, discende che trascorso il termine di 90 giorni dalla data di deposito della perizia senza che sia intervenuto un provvedimento espresso (di accoglimento o di rigetto), il silenzio dell’amministrazione competente equivarrà a provvedimento di accoglimento della domanda di condono. A partire da tale momento, su richiesta del privato, l’amministrazione avrà il dovere di rilasciare in via telematica, un’attestazione sul decorso dei termini del procedimento e pertanto dell’intervenuto accoglimento della domanda di condono. Trascorsi 10 giorni dalla richiesta dell’attestazione senza che questa sia stata rilasciata dalla P.A. il privato potrà autocertificare da sé l’avvenuta formazione tacita del titolo abilitativo del condono. Pertanto, per la definizione della pratica di condono edilizio, tenuto conto che l’oblazione autodeterminata per l’intero fabbricato risulta pagata, l’Esperto Stimatore nel suo elaborato peritale ha calcolato i costi degli oneri concessori e delle spese tecniche per i predetti **LOTTI 1 – 3 – 16**, già decurtati dal valore di stima. Inoltre, sulla valutazione dei costi, l’Esperto Stimatore ha puntualizzato che i predetti potranno essere soggetti ad eventuali ulteriori conguagli ed integrazioni stabiliti dall’Ufficio Tecnico comunale solo a seguito dell’istruttoria definitiva della pratica di condono edilizio. Ed ancora, con precipuo riguardo al solo **LOTTO 1**, dal confronto tra i grafici allegati all’istanza di condono edilizio e lo stato attuale dei luoghi, si è rilevata la parziale chiusura a veranda del balcone prospettante sulla Via Cervino che l’Esperto Stimatore ritiene non sanabile e per l’effetto si rende

necessario il ripristino dello stato dei luoghi i cui costi di rimozione stimati forfettariamente sono già stati decurtati dal valore di stima. A seguito del conseguimento della concessione edilizia in sanatoria, occorrerà presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 "Certificato di agibilità" del D.P.R. 380/2001, integrato e modificato con D.lgs. 25.11.2016 n. 222. Con precipuo riguardo al **LOTTO 3** dal confronto tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati alla istanza di condono edilizio sono emerse le seguenti difformità: realizzazione di pareti divisorie (includenti un pilastro della maglia strutturale che non risulta indicato) al fine di ricavare il piccolo vano ed il wc-doccia; chiusura di porzioni delle finestre a nastro prospettanti sulla corte di pertinenza. In merito alle predette difformità, in particolare alla realizzazione di tramezzi e di un servizio igienico, è necessario considerare che la superficie dell'immobile è gravata dal vincolo permanente a parcheggio e, sebbene negli elaborati della pratica di condono si parli di "magazzino", la destinazione catastale del bene sin dall'accatastamento risulta essere di "autorimessa C/6". Pertanto, rilevata allo stato la mancata osservanza di tale destinazione d'uso indicata dal vincolo gravante sulla superficie dell'immobile, occorrerà provvedere alla rimozione delle difformità riscontrate; per quanto riguarda la modifica delle finestre a nastro, trattasi di intervento ascrivibile a modifiche di prospetto e riconducibile, pertanto, alla "ristrutturazione edilizia" – art. 5, lettera c, L. R. 16/2016, art. 10 D.P.R. 380/2001 – assoggettata al rilascio del permesso di costruire. Pertanto, la regolarizzazione di tale difformità è subordinata al rilascio del permesso di costruire in sanatoria (PDCS) ai sensi dell'art. 36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. 380/2001. Trattandosi di interventi che non

comportano aumento di volume, gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti. Il rilascio del PDCS prevede il pagamento del contributo sul costo di costruzione, a cui vanno aggiunti i costi delle competenze tecniche, diritti e spese accessorie. Tra le difformità non si terrà conto della differente delimitazione della corte di pertinenza (sub. 5) dell'u.

i., che, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, risulta di minori

dimensioni; invero, un'esigua porzione di essa adiacente l'ingresso carrabile non è delimitata e risulta direttamente comunicante con la sede stradale; tale porzione rimane

in ogni caso di proprietà del titolare dell'immobile oggetto di pignoramento e, pertanto,

resta inclusa ed opportunamente indicata nella planimetria catastale. A conclusione

dell'iter di regolarizzazione, occorrerà presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità

(SCA) ai sensi dell'art. 24 "Certificato di agibilità" del D.P.R. 380/2001, integrato e

modificato con D.lgs. 25.11.2016 n. 222. Da ultimo, con riguardo al **LOTTO 16** dal

confronto tra gli elaborati grafici rinvenuti all'interno della pratica di condono edilizio e

lo stato attuale dei luoghi, si rilevano la realizzazione e lo spostamento di alcune pareti

divisorie, di vani porta, del vano porta-finestra su prospetto e la costruzione nel terrazzo

chiuso a veranda di un piccolo vano adibito a lavanderia. Riguardo alla chiusura a

veranda di uno dei terrazzi, sebbene la veranda sia rappresentata nei grafici reperiti nella

pratica di condono L. 47/85, tuttavia essa non risulta citata e inclusa nella predetta

istanza di condono e nemmeno indicata nella planimetria di primo accatastamento

risalente al 18.07.1986, coeva all'istanza, in cui sono rappresentati unicamente i due

terrazzi. Pertanto, nella definizione della pratica di condono, non si terrà conto della

predetta veranda, uniformandosi a quanto dichiarato nell'istanza di condono presentata

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

ai sensi della Legge 47/85. Di conseguenza, le difformità da regolarizzare sotto il profilo urbanistico-edilizio sono date dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria di primo accatastamento presentata il 18.07.1986, coeva all'istanza di condono. Riguardo alla chiusura a veranda del terrazzo (terrazzo 2) prospiciente su pubblica via ed alla realizzazione in esso del vano adibito a lavanderia, non sussistono le condizioni di sanabilità e si renderà necessario il ripristino dello stato dei luoghi, così anche occorrerà ripristinare la porta-finestra della cucina su prospetto in conformità ai grafici catastali coevi all'istanza di sanatoria. I costi di ripristino (rimozione della veranda, demolizione del vano lavanderia, ripristino dello stato originario del terrazzo, ripristino del vano porta-finestra della cucina in conformità), sono stati quantificati forfettariamente in €. 4.500,00. Per la diversa distribuzione interna (realizzazione e traslazione di alcune pareti divisorie, di vani porta e spostamento del servizio igienico), occorrerà presentare una C.I.L.A. tardiva per lavori già eseguiti, per la quale si applica una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (art. 6-bis comma 5 del D.P.R. n. 380/2001). La mancata indicazione di alcuni pilastri della maglia strutturale nella planimetria catastale è da considerare un mero errore di rappresentazione. Infine, dovrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) – art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241 – prevedendo, per quest'ultima, una spesa complessiva (adeguamento e certificazioni impianti + competenze tecniche + diritti e spese accessorie) pari a circa € 3.500,00. Tutti i costi calcolati in via forfettaria ai fini della regolarizzazione del cespite sono già stati

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

decurtati dal valore di stima. Da ultimo, l'Esperto Stimatore ribadisce che per la definizione della pratica di condono edilizio, sarà necessario presentare una dichiarazione di vincolo di area destinata a parcheggio corredata di planimetria generale con l'ubicazione e la configurazione della stessa e l'area, su cui insisterà il vincolo, che sarà pari ad 1/10 del volume del fabbricato, ricadrà al piano terra dello stesso. Tale adempimento, pertanto, riguarderà tutte le unità immobiliari che costituiscono l'intero stabile.

II°) con riferimento al **LOTTO 2** il descritto stato dei luoghi, corrisponde all'identificazione catastale, tuttavia presenta difformità rispetto a quanto indicato nell'estratto di mappa consistente nell'annessione di una porzione della particella 508, oggetto di esecuzione, alla particella 506 non oggetto di pignoramento. I terreni ricadono in zona "E - Verde Agricolo" normata dall'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Carini approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n. 248 del 07.06.1983. L'area su cui insistono le particelle pignorate è soggetta ai seguenti vincoli: 1) vincolo sismico di cui al Decreto Giunta Regionale n. 408 del 19.12.2003; 2) vincolo aeroportuale istituito in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea, approvato con Decreto ENAC prot. 0019975 del 26.02.2014, recepito dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 6 del 22.01.2015, divenuta esecutiva il 06.02.2015. Il fondo pignorato individuato dalle particelle 466 - 507 - 508 nonché il fondo individuato dalla particella 368 facente parte del **LOTTO 14** risultano interclusi, in quanto l'accesso dalla pubblica Via Torretta avviene attraverso una stradella insistente sulla particella 62 di proprietà di terzi e che

corre lungo la parte perimetrale della stessa; la stradella risulta separata dalla restante parte della particella 62 (fondo servente) da un muretto basso e rete metallica e si presenta in gran parte asfaltata con una larghezza pari a mt 3,00, mentre per una piccola porzione in terra battuta si restringe a mt 2,00. Sul punto l'Esperto Stimatore segnala che dall'esame degli atti di provenienza non si evince alcun riferimento ad un'eventuale servitù di passaggio pedonale e carrabile gravante sul fondo servente (particella 62 di proprietà di terzi) a favore del fondo dominante pignorato (particelle 466 – 507 – 508) che non avrebbe accesso alla pubblica via; così come nulla risulta da un'ispezione ipotecaria eseguita sulla particella 62. Inoltre, rilevato che, in corrispondenza del confine con la particella 63, il passaggio presenta un restringimento (larghezza pari a m 2,00), in sede di riconoscimento della servitù di passaggio, occorrerà considerare altresì l'esigenza di effettuare un lieve ampliamento a carico del fondo servente (particella 62) al fine di consentire il transito con mezzi agricoli per l'adeguato utilizzo del fondo dominante pignorato. Ciò posto, tenuto conto che non è possibile prevedere con certezza le modalità per il riconoscimento od eventualmente per la costituzione della servitù di passaggio, prevedendone altresì l'ampliamento di una piccola parte, così da individuarne con esattezza i costi, l'Esperto Stimatore nell'elaborato peritale ha provveduto ad applicare una decurtazione forfettaria del valore commerciale del cespite staggito.

III°) Con riferimento al **LOTTO 14** le particelle catastali 65 e 368 ricadono all'interno della zona territoriale omogenea contraddistinta dal simbolo "E – Verde Agricolo", normata dall'art. 18 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale del Comune di Carini approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n. 248 del

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

07.06.1983. Inoltre, si riportano le prescrizioni della variante generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Carini, che, in data 09.01.2025, è stata adottata dal Consiglio Comunale. L'Esperto Stimatore attesta che, come da informazioni assunte presso la Ripartizione VI – Urbanistica, le particelle in esame ricadono in sottozona “C0 – Aree agricole compromesse”, art. 29 delle N.T.A., trattasi di parti di territorio comunale interessate da significativi processi di urbanizzazione ed edificazione, che pertanto non possono più essere classificate zone agricole. All'interno di tali sottozone sono consentiti interventi rivolti alla riqualificazione dell'esistente ed alla infrastrutturazione attraverso la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. E' di norma prescritta la demolizione senza ricostruzione dei fabbricati realizzati senza i prescritti titoli abilitativi e non suscettibili di sanatoria ai sensi della normativa vigente. Le particelle 65 e 368 ricadono in aree soggette ai seguenti vincoli: vincolo sismico di cui al Decreto Giunta Regionale n. 408 del 19.12.2003; vincolo aeroportuale istituito in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea, approvato con Decreto ENAC prot. 0019975 del 26/02/2014, recepito dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 6 del 22/01/2015, divenuta esecutiva il 06/02/2015. Inoltre, la particella 65, in quanto confinante con la Strada Provinciale, è soggetta alla fascia di rispetto di cui al D.M. n. 1404/1968 e successivo D.L. n. 285 del 30.04.1992 (Nuovo Codice della Strada) – fascia di rispetto di m 20 dal confine stradale. Ed ancora, la particella 65, per una porzione, ricade in area del “Demanio Pubblico Armentizio” dell'ex “Regia Trazzera n. 577 denominata “Carini – Bivio San Lorenzo Colli”, oggi via Torretta, istituita con D.M. del 7.02.1955, pubblicato sulla G. U. del 23.04.1955 n. 17.

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

Relativamente alla regolarità urbanistico - edilizia del **LOTTO 14** l'Esperto Stimatore dichiara nel suo elaborato peritale quanto segue: riguardo la villetta censita con la particella 65, dalle verifiche svolte presso la S.A.S. – Società Aerofotogrammetrica Siciliana, si è evinto che risulta interamente realizzata nel volo S.A.S. del giugno 1975 mentre è inesistente nel volo IGM del giugno 1968. Il fabbricato è stato costruito in assenza di licenza edilizia e, da quanto accertato presso la Ripartizione VII Edilizia Privata e Sanatoria del Comune di Carini e come altresì specificato nell'atto di compravendita del 14.07.2003 in Notaio Messina rep. n. 5012, in data 30.04.1986 è stata presentata istanza di condono edilizio prot. n. 3835 ai sensi della Legge 47/85. Indi, all'esito della disamina della pratica n. 4914/86 riguardante la predetta istanza di condono ed accertato presso la S.A.S. che l'immobile risulta esistente a partire dal volo S.A.S. del giugno 1975, l'Esperto Stimatore acquisiva le opportune informazioni presso il competente ufficio tecnico comunale in merito alla procedibilità della stessa, da definire con l'integrazione della documentazione di seguito elencata: titolo di proprietà in copia conforme; attestazioni in originale dei versamenti dell'oblazione nn. 2° - 3° ed altri nella misura dovuta, planimetria catastale in copia conforme, rilievo dell'edificio (conforme a quanto dettato dall'art. 11 del Regolamento Edilizio Comunale) comprendente: stralcio aerofotogrammetrico immediatamente successivo alla data di costruzione dell'immobile, stralcio catastale, stralcio P.R.G., planimetria scala 1/500 quotata, elaborati grafici in scala 1/100, relazione tecnica illustrativa del progetto, dichiarazione sullo stato dei lavori, certificato d'idoneità sismica, documentazione fotografica, progetto di adeguamento agli scarichi delle acque reflue provenienti

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

dall'edificio e schema adduzione idrica, attestazioni in originale dei versamenti oneri concessori, parere Enti preposti alla tutela di vincoli gravanti nella zona; occorrerà, in particolare, acquisire il parere favorevole della Provincia per la fascia di rispetto di m 20 dal confine stradale nonché produrre il provvedimento di legittimazione del suolo appartenente al Demanio Trazzerale, dichiarazione di vincolo di area destinata a parcheggio (pari a 1/10 del volume del fabbricato corredata di planimetria generale con l'ubicazione e la configurazione della predetta, dichiarazione sostitutiva d'atto di notorietà con il quale il richiedente attesti di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt. 416-bis, 648-bis e 468-ter del codice penale. Una volta ottemperato alle integrazioni richieste, l'iter istruttorio per il conseguimento della concessione in sanatoria potrà essere definito mediante deposito di una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 16/2016 come novellato, attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri concessori, nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria. L'art. 7 della L.R. n. 2/2022 ha modificato il terzo comma dell'art. 28 della L.R. n. 16/2016. Per effetto della citata modifica normativa, trascorso il termine di 90 gg dal deposito della perizia giurata, troveranno applicazione le disposizioni sul "silenzio assenso" contenute all'art. 20 della L. 241/1990. Pertanto, dall'applicazione delle disposizioni contenute all'art. 28 della L.R. n. 16/2016 e all'art. 20 della L. 241/1990, discende che trascorso il termine di 90 giorni dalla data di deposito della perizia senza che sia intervenuto un provvedimento espresso (di accoglimento o di rigetto), il silenzio dell'amministrazione competente equivarrà a provvedimento di accoglimento della

domanda di condono. A partire da tale momento, su richiesta del privato, l'amministrazione avrà il dovere di rilasciare in via telematica, un'attestazione sul decorso dei termini del procedimento e pertanto dell'intervenuto accoglimento della domanda di condono. Trascorsi 10 giorni dalla richiesta dell'attestazione senza che questa sia stata rilasciata dalla P.A. il privato potrà autocertificare da sé l'avvenuta formazione tacita del titolo abilitativo del condono. Tuttavia, dal confronto tra gli elaborati grafici rinvenuti all'interno della pratica di condono edilizio – corrispondenti alla planimetria catastale coeva all'istanza di condono – e lo stato attuale dei luoghi riscontrato nel corso della visita, si sono rilevate le difformità di cui infra, e segnatamente: sulla corte antistante un volume aggiuntivo consistente in una dependance dell'abitazione; sul retro della villetta è stata realizzata un'ampia tettoia, un servizio igienico, un ripostiglio, piani in muratura ed un forno; nel giardino un ripostiglio in muratura e un capanno in ferro; collocazione di scala a chiocciola in ferro che consente l'accesso al lastrico solare. Indi, l'Esperto Stimatore attesta che trattasi di corpi abusivi da rimuovere e pertanto non considerati ai fini del calcolo della consistenza del lotto. Inoltre, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono emerse le seguenti difformità all'interno dell'abitazione quali: realizzazione, eliminazione e spostamento di tramezzi divisorii, al fine di ricavare un ripostiglio e di ampliare la porta di comunicazione tra soggiorno e cucina. Ciò posto, ai fini della definizione della pratica di condono edilizio occorrerà preliminarmente ripristinare lo stato originario dei luoghi in conformità con quanto rappresentato negli elaborati grafici dell'istanza di condono, ricostituendo la distribuzione originaria

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

all'interno della villetta, demolendo e rimuovendo i volumi aggiuntivi rilevati nel terreno pertinenziale, dismettendo la porzione di tettoia non regolarizzabile, previa presentazione di C.I.L.A. e art. 20 della L.R.S. n. 4/2003 per la superficie di tettoia regolarizzabile. Ristabilita la corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto indicato nell'istanza di condono edilizio, occorrerà definire quest'ultima, integrando la documentazione mancante e depositando una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 16/2016, attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri concessori, nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria; infine, si presenterà la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dell'ufficio tecnico competente, è stato calcolato in via forfettaria dall'Esperto Stimatore e detratto dal valore di stima. Per completezza, l'Esperto Stimatore attesta che gli abusi aggiuntivi, relativi agli ampliamenti rispetto a quanto dichiarato nella pratica di condono, non possono in ogni caso essere regolarizzati avvalendosi del combinato disposto dall'art. 46 c. 5 del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 40 c. 6 della L. N. 47/85, in quanto le ragioni del credito per cui si procede sono posteriori alla data di entrata in vigore della L. 326/2003 (02.10.2003). Alla luce di quanto appena riferito e dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico, riguardo al ripristino dello stato dei luoghi conformemente a quanto dichiarato nell'istanza di condono, occorrerà procedere secondo le modalità di seguito esposte. Per quanto attiene alla diversa distribuzione interna (realizzazione, eliminazione e spostamento di tramezzi divisorii e modiche vani

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

porta) riscontrata all'interno della villetta, dovrà ripristinarsi la suddivisione originaria in conformità ai grafici dell'istanza di condono con l'eliminazione del ripostiglio. Così anche, per quanto attiene ai volumi aggiuntivi gravanti sulla particella 65, consistenti nel corpo ad uso abitativo ubicato nella corte antistante – quest'ultima soggetta alla fascia di rispetto stradale (Strada Provinciale) e ricadente nel Demanio Trazzerale –, nel servizio igienico, ripostiglio, ripiani, forno, insistenti sull'area retrostante coperta da tettoia, nel ripostiglio e nel capanno ubicati nel giardino, per tali volumi, non esistenti nel volo IGM del 1968 – eccetto un piccolo volume visibile nella corte antistante, del quale non sono distinguibili con chiarezza né la consistenza né le caratteristiche costruttive – essendo stati costruiti successivamente rispetto a quanto dichiarato nell'istanza di condono (senza i necessari titoli abilitativi e in difformità alle prescrizioni urbanistiche vigenti), accertato che per gli stessi non risulta emesso ordine di demolizione (nota trasmessa via pec in data 30.09.2025 dalla Ripartizione VI Abusivismo e Repressione del Comune di Carini – si segnala l'errata indicazione nella nota dei dati dell'istanza di condono e della relativa pratica concernenti un altro immobile particella 63 non pignorato), si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi, da effettuarsi mediante la demolizione dei corpi in muratura e la rimozione del capanno in lamiera. Occorrerà, inoltre, rimuovere la scala a chiocciola di accesso al terrazzo di copertura, rilevata nel corso del sopralluogo, in quanto trattasi di lastrico solare e non di terrazzo praticabile; ciò avrebbe comportato un aumento della superficie non residenziale in difformità ai grafici di progetto allegati all'istanza di condono L. 47/85, considerato per di più che l'altezza dei muretti d'attico che lo delimitano non risulta conforme a quanto previsto

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

nel Regolamento Edilizio (h minima prescritta di m 1). Relativamente alla tettoia eretta nella corte retrostante, adiacente al fabbricato, coprente una superficie pari a circa mq 70,00, considerato che trattasi di struttura precaria e ricadente su area privata retrostante, detta realizzazione è riconducibile alla casistica delle “opere interne”, per la quale, in applicazione dell’art. 20 della L.R.S. n. 4/2003, la normativa prevede, contestualmente all’inizio dei lavori, la presentazione presso l’autorità comunale di una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, urbanistiche ed igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento, a favore del comune, di una somma in denaro pari a cinquanta euro (art. 20 comma 2) per ogni metro quadrato di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria; la superficie non dovrà essere superiore a metri quadrati 50 (art. 20 comma 1). In caso di mancata presentazione della relazione all’inizio dei lavori, le disposizioni anzidette sono applicabili anche per la regolarizzazione di opere della stessa tipologia già realizzate (art. 20 comma 5). Le tettoie occorre che siano realizzate con strutture precarie, sempreché ricadenti su aree private (art. 20 comma 4). Con riferimento alla tettoia in oggetto, sarà dunque necessario preliminarmente dismettere la porzione (circa mq 20,00) eccedente il limite consentito di mq 50,00 e procedere successivamente alla regolarizzazione della stessa. Ristabilita, pertanto, la corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto indicato nell’istanza di condono edilizio, per la definizione dello stesso, occorrerà procedere all’integrazione della documentazione mancante come sopra riferito e sostenere i seguenti costi: relativamente all’oblazione, nella pratica di condono è presente soltanto l’attestazione del primo

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

versamento, gli estremi dei rimanenti bollettini sono tuttavia indicati nell'atto di compravendita rep. n. 5012; in ogni caso, considerato che l'immobile non è stato realizzato antecedentemente all'1.09.1967, come dichiarato nell'istanza, bensì risulta interamente esistente a partire dal volo S.A.S. del giugno 1975, l'oblazione ancora dovuta, detraendo quella già versata, aggiungendo gli interessi legali dalla data di presentazione dell'istanza di condono ad oggi, ammonta a circa € 2.300,00 relativamente agli oneri concessori, il contributo sul costo di costruzione non bisognerà pagarlo in quanto la costruzione risale al 1975, mentre vanno pagati gli oneri di urbanizzazione abbattuti del 50%, che ammontano, comprensivi di interessi legali dall'1.01.1999 alla data di perizia, a circa € 400,00; occorrerà redigere il Certificato di Idoneità Sismica con un costo quantificabile in €. 2.500,00; si aggiungeranno i costi delle competenze tecniche per l'integrazione documentale richiesta e per la definizione della pratica di sanatoria con perizia giurata ai sensi dell'art. 28 L.R. 16/2016, pari ad € 3.000,00 e dei diritti di istruttoria € 150,00. L'importo complessivo delle spese occorrenti per la definizione della pratica di condono e l'ottenimento della concessione in sanatoria, tenuto conto dei costi sopra indicati e salvo ulteriori congruagli ed integrazioni stabiliti dall'ufficio tecnico solo a seguito dell'istruttoria definitiva della pratica di condono, si può quantificare prudenzialmente pari a circa € 8.350,00. Infine, occorrerà presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) – art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241 – prevedendo, per quest'ultima, una spesa complessiva (adeguamento e

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

certificazioni impianti + competenze tecniche + diritti e spese accessorie) pari a circa € 3.500,00. Alla luce di quanto sopra evidenziato, l'importo complessivo delle spese da sostenere per il conseguimento della regolarità urbanistico-edilizia della villetta insistente sulla particella 65 – salvo eventuali variazioni determinate da ulteriori richieste e determinazioni da parte degli uffici competenti all'esito della effettiva regolarizzazione dell'immobile a cura del tecnico incaricato dall'aggiudicatario – ammonta a circa € 21.850,00, importo già detratto dal valore di stima. Ed ancora, in sede di sopralluogo del terreno identificato con la particella 368 è stata rilevata l'esistenza di un ripostiglio in muratura con area esterna pavimentata, nonché di un secondo volume adibito a stalla con portico antistante e al suo fianco si è riscontrata la presenza di un capanno in lamiera e struttura in ferro. Trattasi di corpi abusivi non sanabili da demolire. Invero, i predetti volumi insistenti sul terreno particella 368, non esistenti nel volo IGM del 1968, sono stati realizzati successivamente, senza i necessari titoli abilitativi e in difformità alle prescrizioni urbanistiche vigenti, ed accertato che per gli stessi non risulta emesso ordine di demolizione e che non sussistono le condizioni di sanabilità, si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi da effettuarsi mediante demolizione, previa presentazione di C.I.L.A. L'importo totale delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia della particella 368, comprendente i costi per le opere di demolizione dei volumi in muratura (volume pari complessivamente a mc 80,00), per la rimozione del capanno in lamiera – costi calcolati sulla base del Prezzario Regionale vigente – e quelli per gli adempimenti tecnico-amministrativi (presentazione C.I.L.A., direzione dei lavori di demolizione, diritti e spese accessorie), può essere quantificato in circa €

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

4.500,00, già detratto dal valore di stima. Ed ancora, tra i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul **LOTTO 14** si segnala il diritto di presa d'acqua "quantità di minuti 51 di acqua del ruscello Cangelosi detto Acqua Piccola", riportato nell'atto di donazione del 14.05.1971 in Notaio Michele Speciale di Carini trascritto il 04.06.1971 ai nn. 19913/15368. Inoltre, con precipuo riguardo alla particella 368 si rilevano i seguenti oneri: costituzione/riconoscimento di una servitù di passaggio. Da ultimo, come meglio precisato nell'elaborato peritale, la particella 65 del foglio 27, per una porzione, ricade in area del "Demanio Pubblico Armentizio" dell'ex "Regia Trazzerà n. 577 denominata "Carini – Bivio San Lorenzo Colli", oggi via Torretta, istituita con D.M. del 7.02.1955, pubblicato sulla G. U. del 23.04.1955 n. 17. Indi, i relativi oneri di sdemanializzazione del suolo Trazzerale quantificati in circa €. 2.174,60 sono stati già detratti, unitamente ai tutti gli oneri e costi presuntivamente e forfettariamente quantificati dall'Esperto Stimatore dalla valutazione del LOTTO 14.

**IV°)** Con riferimento al **LOTTO 15** l'Esperto Stimatore attesta che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, insiste, secondo il P.R.G. approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n. 248 del 07.06.1983, nella Zona territoriale omogenea "B2 da ristrutturare", regolamentata dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione. La zona su cui insiste il fabbricato è soggetta ai seguenti vincoli: vincolo sismico di cui al Decreto Giunta Regionale n. 408 del 19.12.2003; fascia di rispetto di riserve idriche (pozzo idropotabile) – 200 mt; vincolo aeroportuale istituito in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea, approvato con Decreto ENAC prot. 0019975 del 26.02.2014, recepito dal Consiglio

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

Comunale con Deliberazione n. 6 del 22.01.2015, divenuta esecutiva il 06.02.2015.

Inoltre, all'esito di consultazione catastale, l'Esperto Stimatore ha rilevato una variazione toponomastica del 05.06.2025 indicante un errato indirizzo dell'immobile ("via Torretta n. 65") anziché l'esatto indirizzo di "via Cagliari n. 3". Relativamente all'appartamento, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale acquisita, sono emerse delle difformità consistenti nello spostamento delle porte di alcuni vani e dell'ambiente destinato a cucina, nella trasformazione dell'originaria porta di una camera da letto in finestra su corridoio e nella modifica della porta-finestra della camera da letto prospettante sul terrazzo retrostante in finestra, oltre alla mancata indicazione di alcuni pilastri della maglia strutturale; per quanto concerne il vano di deposito, lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale acquisita, a meno del lieve spostamento della porta di accesso al vano e dell'indicazione della sporgenza di un pilastro nel muro perimetrale. I costi per il conseguimento della regolarità catastale delle due unità immobiliari, consistenti nell'aggiornamento delle planimetrie e nella correzione dell'errato indirizzo degli immobili, da effettuarsi attraverso la procedura DOCFA, sono stati quantificati forfettariamente dall'Esperto Stimatore in circa € 2.000,00, comprensivi di competenze tecniche ed imposte catastali, e già detratti dal valore di stima. Il fabbricato, di cui fanno parte le due unità immobiliari pignorate, è stato costruito in assenza di licenza edilizia; le uu. ii. in oggetto risultano comprese nell'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, prot. n. 1543 del 01.04.1986, pratica n. 2643; con nota del 13.06.2013 prot. n. 27048 il Comune di Carini - Ripartizione VIII - Abusivismo e Repressione comunicava il parere favorevole espresso

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

in data 11.06.2013, a condizione che l'istante producesse alcune integrazioni, quali: versamento a congruaglio oblazione pari ad € 1.160,35; versamento a congruaglio oneri sanatoria edilizia pari ad € 317,53; versamento diritti di istruttoria per rilascio concessione in sanatoria pari ad € 150,00; dichiarazione sostitutiva d'atto di notorietà con il quale il richiedente attesti di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt. 416-bis, 648-bis e 468-ter del codice penale. Pertanto, la predetta pratica di condono, potrà essere definita una volta ottemperato alle integrazioni richieste nella nota sopra menzionata (aggiornando chiaramente gli importi dei congruagli dovuti alla data attuale), mediante il deposito di una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 16/2016, attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri concessori, nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria. L'art. 7 della L.R. n. 2/2022 ha modificato il terzo comma dell'art. 28 della L.R. n. 16/2016. Per effetto della citata modifica normativa, trascorso il termine di 90 gg dal deposito della perizia giurata, troveranno applicazione le disposizioni sul "silenzio assenso" contenute all'art. 20 della L. 241/1990. Pertanto, dall'applicazione delle disposizioni contenute all'art. 28 della L.R. n. 16/2016 e all'art. 20 della L. 241/1990, discende che trascorso il termine di 90 giorni dalla data di deposito della perizia senza che sia intervenuto un provvedimento espresso (di accoglimento o di rigetto), il silenzio dell'amministrazione competente equivarrà a provvedimento di accoglimento della domanda di condono. A partire da tale momento, su richiesta del privato, l'amministrazione avrà il dovere di rilasciare in via telematica, un'attestazione sul decorso dei termini del procedimento e pertanto dell'intervenuto

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

accoglimento della domanda di condono. Trascorsi 10 giorni dalla richiesta dell'attestazione senza che questa sia stata rilasciata dalla P.A. il privato potrà autocertificare da sé l'avvenuta formazione tacita del titolo abilitativo del condono. Sul punto, l'Esperto Stimatore rileva che i costi da sostenere per la definizione della pratica di condono edilizio riguardano non solo le due unità immobiliari che costituiscono il **LOTTO 15** del presente avviso bensì tutte le unità immobiliari oggetto della originaria istanza di sanatoria prot. n. 1543 del 01.04.1986. Pertanto, tenuto conto che occorrerebbe ripartire il costo complessivo tra le cinque unità immobiliari menzionate nella richiamata istanza di condono, non potendo in questa sede procedere in modo analitico alla distribuzione dei costi, l'Esperto Stimatore in via prudenziale ha apportato una decurtazione del 25%, costi che comunque sono stati già detratti dal valore di stima.

Lo stato attuale dell'appartamento presenta difformità rispetto ai grafici allegati all'istanza di condono edilizio, consistenti in una variazione di retroprospetto e modifiche nella distribuzione interna, che verranno regolarizzate procedendo al ripristino della porta-finestra di retroprospetto secondo i grafici di progetto e mediante il deposito di una C.I.L.A. tardiva. Infine, si presenterà la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). Per quanto riguarda il vano di deposito, non si terrà conto dell'unica difformità rilevata rispetto ai grafici allegati all'istanza di condono edilizio, consistente nella mancata indicazione della sporgenza di un pilastro rispetto al muro perimetrale, considerandola un mero errore di rappresentazione progettuale. L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico edilizia degli immobili, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dell'ufficio tecnico competente, è stato

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

determinato dall'Esperto Stimatore in circa €. 10.000,00, a cui vanno sommate le già indicate spese per il conseguimento della regolarità catastale, e che è già stato detratto dal valore di stima del lotto.

Con riferimento a tutti i lotti posti in vendita, tutti i presumibili costi relativi alle regolarizzazioni, come meglio sopra indicate, sono già stati decurtati dal valore complessivo di stima. Sulla conformità edilizia ed urbanistica e per tutte le altre informazioni tecniche e urbanistiche afferenti i lotti in vendita si rimanda espressamente alle relazioni peritali depositate dall'Esperto Stimatore Arch. Maria Elisa Giammona, documenti depositati agli atti della procedura e consultabile, completo di planimetrie e fotografie, sui siti internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e sui portali collegati al sistema aste.click, che qui s'intendono richiamate e trascritte e che costituiscono parte integrante del presente avviso. Per eventuali opere abusive, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 40 L. 47/85 e 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e successive integrazioni e, dunque, potrà presentare, a proprie esclusive spese, domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla pubblicazione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita di quanto sopra descritto avverrà senza incanto, con gara in caso di più offerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in atto si trova, come descritto nell'elaborato peritale, con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultante dai titoli,

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

nonché alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015” (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)). 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. In particolare, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo. In ordine alla dotazione dell'attestato di qualificazione e di certificazione energetica del lotto in vendita, si avverte che è, in ogni caso, a carico dell'eventuale acquirente l'onere, ove sussista, di dotare gli immobili dell'attestato di qualificazione e certificazione energetica. Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile. La presente vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni.

### PUBBLICITA'

In ottemperanza all'ordinanza di delega e nei termini ivi previsti, la pubblicità del presente avviso, della relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

compendio pignorato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. è effettuata: a) sul Portale delle vendite pubbliche; b) sul sito internet astegiudiziarie.it e sul sito internet www.asteannunci.it (include la pubblicazione sull'APP GPS ASTE) e sui portali collegati al servizio aste.click offerti dal Gruppo Edicom S.p.A.

### MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno è ammesso a presentare offerte tranne il debitore. L'offerta può essere formulata personalmente ovvero a mezzo procuratore legale (in tal caso dovrà essere allegata la procura speciale che ne giustifichi i poteri), anche a norma dell'art. 579 c.p.c. ultima comma; a tal uopo si precisa che l'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, c. 3, c.p.c., sarà considerata valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che dovrà essere consegnata al Professionista delegato in sede di gara. Non è ammessa la formulazione dell'offerta a mezzo procuratore speciale. Le offerte di acquisto sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c. Le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate **entro le ore 13:00** del giorno prima della celebrazione dell'asta e dovranno prevedere un termine, improrogabile, per il pagamento che non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (termine che, come specificato nell'ordinanza di delega, sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto). Per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché, al momento dell'apertura delle buste, la somma risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva come più innanzi indicato. L'importo della cauzione versata sarà

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri bancari. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta nelle seguenti modalità:

### OFFERTE DI ACQUISTO TELEMATICHE

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 ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”. L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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. L'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015: **non è, allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta, ai sensi dell'art. 12, c.4, D.M. n. 32/15, a mezzo “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”.** Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12, c.5, secondo periodo, D.M. n.32/15). L'offerta d'acquisto è

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:  
il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è 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 - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - 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 - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - 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; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base; il termine per il versamento del saldo prezzo non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine che, come specificato nell'ordinanza di delega, sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto); l'importo versato a titolo di cauzione; la data,

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

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 o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste. 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, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a "ESEC. IMM. N. 696/13 TRIBUNALE DI PALERMO", al seguente IBAN IT70F0200804642000105800587, con causale "CAUZIONE con l'indicazione del LOTTO cui si riferisce"; il detto bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

mediante bonifico con identica modalità di pagamento a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata. All'offerta dovranno essere allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; b) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, 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; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. L'offerta si intende 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. 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 DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

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”. 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, primo comma, D.M. 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, primo comma, D.M. 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, e in tale eventualità - e 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.

### OFFERTE DI ACQUISTO ANALOGICHE

Ciascun offerente, in persona o tramite proprio rappresentante, dovrà depositare presso lo studio legale Avv. Davide Garretto) in Palermo, Via Villareale n. 59, entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente a quello fissato per l'esame delle offerte, la dichiarazione di offerta unitamente alla cauzione per come infra determinata in busta chiusa a pena di inammissibilità; all’esito della identificazione di chi materialmente provvede al deposito della busta, che può anche essere persona diversa dall’offerente,

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

all'esterno della stessa saranno annotati, a cura dell'addetta alla ricezione atti esclusivamente il nome del professionista delegato e la data fissata per la vendita. La dichiarazione di offerta in carta legale (marca da bollo da €. 16,00), dovrà contenere, a pena di inammissibilità: il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ovvero l'indicazione del lotto posto in vendita; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita; la dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con espresso avvertimento che, in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo Sezione Esecuzioni Immobiliari; se persona fisica, le generalità dell'offerente, codice fiscale, recapito telefonico, copia del documento di identità in corso di validità e della tessera del codice fiscale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; autodichiarazione in ordine allo stato civile e al regime patrimoniale, se coniugato (con l'indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni; 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), se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; se società o altro ente, denominazione, sede legale, partita iva, le generalità del legale rappresentante p.t., copia del documento di identità in corso di validità e della tessera del codice fiscale dello stesso, idoneo certificato attestante l'attuale vigenza della persona giuridica e i poteri di rappresentanza; l'espressa dichiarazione di aver preso integrale visione dell'ordinanza di delega, della perizia di stima, del presente avviso e di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene staggito; l'indicazione del tempo di pagamento del saldo del prezzo di acquisto dedotto l'importo della cauzione per come infra determinato che non potrà essere superiore a giorni 120 dalla data di aggiudicazione (termine che, come specificato nell'ordinanza di delega, sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto). Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, ad essa dovrà essere allegata anche copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati. All'interno della busta dovrà essere, altresì, inserito l'assegno circolare bancario/postale non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. n. 696/13 TRIB. PALERMO CAUZIONE con l'indicazione del LOTTO cui si riferisce" almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, che verrà restituito in caso di mancata aggiudicazione.

### MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a **"ESEC. IMM. N. 696/13**

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

TRIBUNALE DI PALERMO”, al seguente IBAN IT70F0200804642000105800587, con causale “CAUZIONE con l’indicazione del LOTTO cui si riferisce”. Per le offerte analogiche, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale non trasferibile intestato a “ESEC. IMM. n. 696/13 TRIB. PALERMO CAUZIONE con l’indicazione del LOTTO cui si riferisce”.

### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

All’udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità analogica, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l’esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica. La partecipazione all’udienza degli offerenti con modalità telematica avrà luogo tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute -almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita- con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta. Invero, almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all’indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell’offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un sms, al recapito di telefonia mobile fornito. Si ricorda che gli avvisi di connessione e le credenziali di partecipazione saranno inviate all’indirizzo PEC indicato dal presentatore. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta e si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta 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. La gara che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti online e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui. 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 d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, dell'istanza di assegnazione, se presente. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 180 secondi. La gara sincrona

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

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.

### MODALITA' DELLA VENDITA'

Le offerte saranno esaminate il giorno della vendita **19 novembre 2026 alle ore**

**10:00 e ss.** presso la sala d'aste telematiche (S.A.T.) di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., sita in Palermo alla Via Noto n. 34, ove si svolgeranno le operazioni di

vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli artt. 576 e seguenti c.p.c., si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione. In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto. Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno

inserite nella piattaforma **www.astetelematiche.it** a cura del professionista delegato.

Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la predetta piattaforma del gestore della vendita telematica. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita. Alla vendita senza

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c. L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; il mancato rispetto del termine di presentazione, un'offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita e il mancato deposito della cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nella misura sopra indicata, determinano l'inefficacia dell'offerta. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura. Ai sensi dell'art 572 c.p.c., **in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace**, se la stessa è pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta; se l'importo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto (1/4), il delegato potrà far luogo alla vendita qualora non ritenga seriamente possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. **In presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci**, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta che si terrà al termine delle operazioni di apertura delle buste ai sensi dell'art. 573 c.p.c. ed in tal caso le offerte in aumento non potranno essere inferiori a: €. 5.000,00 per il LOTTO 1; €. 200,00 per il LOTTO 2; €. 2.000,00 per il LOTTO 3; €. 5.000,00 per il LOTTO 14; €. 4.000,00 per il LOTTO 15; €. 4.000,00 per il LOTTO 16. A tal uopo si precisa

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

---

quanto segue: in caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta ovvero nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso, il Professionista delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Viceversa, in mancanza di presentazione di istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., il Professionista delegato dispone la vendita a favore del migliore offerente ovvero, in caso di pluralità di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; si precisa che ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; in caso di adesione alla gara, qualora il prezzo offerto all'esito della stessa sia inferiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso, il Professionista delegato non fa luogo alla vendita allorché siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e, per l'effetto, procede 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'art. 506 c.1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita; viceversa, il Professionista delegato procede alla vendita e, pertanto, all'aggiudicazione (anche in presenza di

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

istanze di assegnazione), qualora il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso. 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. In caso di mancanza di altri offerenti, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se offline o assente in sala aste. L'offerente, che presenzierà personalmente avanti il Delegato, 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 asta.

### MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE

Per i **LOTTI 1 - 2 - 3 - 14 - 16** si avvisa che il tempo di pagamento del **saldo del prezzo di acquisto** dedotto l'importo della cauzione dovrà avvenire entro il termine di **centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (termine che, come specificato nell'ordinanza di delega, sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto)** tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a **"ESEC. IMM. N. 696/13 TRIBUNALE DI PALERMO"**, al seguente **IBAN IT70F0200804642000105800587**, con causale **"SALDO con l'indicazione del LOTTO cui si riferisce"**, ovvero tramite assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale non trasferibile intestato a **"ESEC. IMM. n. 696/13 TRIB. PALERMO SALDO con l'indicazione del LOTTO cui si riferisce"**. Viceversa, con precipuo riguardo al **LOTTO**

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

15 in applicazione della normativa sul **Credito Fondiario** (D.Lgs. 01.09.1993 n. 385 artt. 38 e ss.), si avvisa che il tempo di pagamento del **saldo del prezzo di acquisto** dedotto l'importo della cauzione per come infra determinato dovrà avvenire (per l'aggiudicatario che non intenda ovvero non possa avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo ai sensi dell'art. 41, comma 5, T.U.B.) entro il termine di **centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (termine che, come specificato nell'ordinanza di delega, sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto)** con versamento diretto al creditore fondiario per quella parte di prezzo corrispondente al credito complessivamente vantato dallo stesso per capitale, accessori ed interessi fino alla concorrenza della misura dell'80% del prezzo di acquisto; il residuo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione e le somme versate ai sensi della normativa sul credito fondiario entro i termini e secondo le modalità suindicate), dovrà essere versato entro il medesimo termine di **centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (termine che, come specificato nell'ordinanza di delega, sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto)** tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a "ESEC. IMM. N. 696/13 TRIBUNALE DI PALERMO", al seguente IBAN IT70F0200804642000105800587, con causale "SALDO LOTTO 15", ovvero tramite assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. n. 696/13 TRIB. PALERMO SALDO LOTTO 15".

A titolo di SPESE presunte di trasferimento, entro il medesimo termine di **centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (termine che, come specificato nell'ordinanza di**

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

delega, sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto),

l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 15% del prezzo di acquisto quale somma forfettariamente determinata, fatta salva una diversa quantificazione solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto richieste dall'aggiudicatario, ovvero l'eventuale conguaglio in caso di insufficienza, per le presumibili spese di trasferimento, tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a "ESEC. IMM. N. 696/13 TRIBUNALE DI PALERMO", al seguente IBAN IT70F0200804642000105800587, con causale "SPESE con l'indicazione del LOTTO cui si riferisce", ovvero tramite assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. n. 696/13 TRIB. PALERMO SPESE con l'indicazione del LOTTO cui si riferisce".

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario del mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese entro i superiori termini, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.

\*\*\*\*\*

Il Professionista delegato precisa che la presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega così come modificata a seguito delle circolari dei 30.06.2015, 21.09.2015, 02.12.2015 e 03.05.2016 rese dai Sigg. Giudici della Sez. Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo alla luce del D.L. n. 83/15 convertito in Legge n. 132/15, del presente avviso, della perizia di stima, di ogni altra

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

informazione inerente le modalità e le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito. Inoltre, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. In applicazione dell'art. 2 comma 7 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.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente. Si fa presente, inoltre, che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad una massimo del 70%-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato. Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla

# AVVOCATO

## DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

normativa del codice di procedura civile. La presente vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode

Giudiziario/Professionista delegato esclusivamente utilizzando il portale

<http://venditepubbliche.giustizia.it>. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### ASSISTENZA

In ogni caso, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite *contact center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- telefono 0596.20141;
- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- e-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it);
- Staff disponibile presso la Sala Aste Telematiche di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.,  
sita in Palermo, Via Noto n. 34.

Palermo, 10 luglio 2026

Il Professionista delegato

Avv. Davide Garretto