

TRIBUNALE DI PALERMO**Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari****Giudice dell'esecuzione Dott. Fabrizio Munitoli**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n.85/2022, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Marco Reina (Delega n.282/2023), con studio in Palermo Via Notarbartolo n.5.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**SENZA INCANTO****CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA****VI esperimento di vendita**

Il professionista delegato Avv. Marco Reina, con studio in Palermo, Via Notarbartolo n.5,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (www.astetelematiche.it);

- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;

- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

- esaminata la perizia di stima del 31/08/2023 a firma dell'Esperto Arch. Giulia Ajello, con cui il predetto Professionista ha accertato che *“In merito al terreno di pertinenza esclusiva, esso è costituito da due particelle di terreno aventi una superficie catastale complessiva di mq.1021, ubicati a nord del fabbricato, totalmente rocciosi e impervi. L'accesso è consentito solo fino al confine della particella 1533, attraverso un percorso pedonale che per un tratto costeggia edifici ubicati lungo la via Provinciale e per un ulteriore tratto costeggia i prospetti laterali prima e retrostanti dopo degli stessi edifici. L'altra particella di terreno (part. 315) risulta invece totalmente inaccessibile”*;

- richiamata, inoltre, la relazione tecnica integrativa del 24/11/2023 con la quale l'Esperto Arch. Giulia Ajello ha accertato che sulle particelle 315 e 1533 del foglio di mappa 42 del Comune di Monreale (Pa) insiste il Diritto del Concedente in favore del Demanio dello Stato, indicando in complessivi € 23,49 (€ventitre/49) il prezzo di affrancazione dal Diritto del Concedente, calcolato ai sensi dell'art. 9 della Legge n°1138/1970 (su indicazione della stessa Agenzia del Demanio), e che invece sulla particella 25, foglio di mappa 43 del Comune di Monreale (Pa), non sono emersi elementi che possano dimostrare, con certezza, l'esistenza del diritto del Concedente in favore del Demanio dello Stato;
- ritenuto altresì che, in ottemperanza al provvedimento autorizzativo reso dal G.Es., dal prezzo base di stima del compendio staggito sono stati decurtati i costi stimati dall'Esperto per la procedura di affrancazione;
- preso atto degli infruttuosi esperimenti di vendita senza incanto del 24/05/2024, del 24/07/2024, del 30/10/2024, del giorno 08/01/2025 e del 23/04/2025;
- visto il provvedimento reso dal Giudice dell'esecuzione il 15/05/2025;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del bene pignorato;
- ritenuto, pertanto, che occorre procedere alla vendita fissando un prezzo base inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto a quello precedente;
- ritenuto che la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario e che è stata formulata nei termini istanza *ex art. 41 T.U.B.*;

AVVISA CHE

il giorno **09 luglio 2025, alle ore 15:00**, presso la sala aste di Astegiudiziarie Inlinea S.p.A, sita in Palermo, Via Noto n.34, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32, **tramite gestore delle vendite telematiche Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** del bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO: *“Piena ed intera proprietà di una palazzina “terratetto” sita nel Comune di Monreale (Pa), località Pioppo, Via Provinciale Partinico nn. 500-500/A p.t., 1° e 2°, con terreno di pertinenza esclusiva; è composta allo stato di fatto da otto vani, due cucine, tre wc, un disimpegno ed un balconcino oltre al vano scala e ad una soffitta e sottotetto all’ultima elevazione. Confina catastalmente a sud con la S.S. 186, ad ovest con la particella 24, a nord con la particella 1533 (pertinenza esclusiva), ad est con la particella 198; riportato nel C.F. del Comune di Monreale (Pa), al foglio 43, p.lla 25, subb. 1-3 e 2-4 e pertinenze esclusive riportate al C.T., nel Foglio 42, part. 315 e part.1533. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all’identificazione catastale; per il fabbricato lo stato dei luoghi è parzialmente difforme rispetto all’istanza di condono n.3568 presentata il 30/09/1986, le particelle di terreno di pertinenza esclusiva ricadono in zona E (verde agricolo)”;*

“La palazzina (a tipologia “terratetto”) risulta realizzata in struttura mista, articolata su tre elevazioni fuori terra senza ascensore con collegamento verticale costituito esclusivamente da un vano scala interno, e presenta la copertura in parte a due falde ed in parte piana. Lo stato di fatto rilevato presenta una superficie utile di circa mq. 172,78 oltre vano scala, pozzo luce e soffitta ed una superficie commerciale di circa mq. 315,00.

Risulta così distribuita:

- il piano terra presenta due accessi: uno indipendente dal civico 500/A di Via Provinciale (S.S. 186) e l’altro dal vano scala con accesso dal civ.500. Ha una superficie utile di fatto di circa mq. 64,83, altezza libera di circa ml. 3,00 e risulta costituito da una cucina, un vano w.c. doccia e tre camere, queste ultime senza luce diretta dall’esterno. La cucina (Vano 1) ha una superficie di mq. 20,75 con esposizione sulla Via Provinciale. Dalla cucina si accede ad un ampio disimpegno di mq. 11,14 (Vano 2) dal quale si raggiungono gli altri vani: il w.c. doccia (Vano 3) di mq. 3,00 con una piccola finestra all’altezza di circa ml. 2,20 che espone sulla cucina, una camera di mq. 13,39 (Vano 4), una camera adibita a lavanderia di mq. 4,93 (Vano

5); i vani 3, 4 e 5 sono tutti senza luce e aerazione diretta dall'esterno. Infine, sempre dal disimpegno, si accede ad un locale di mq. 11,62 (Vano 6) costituito da un pozzo luce chiuso da una copertura a ml. 8,30.

- il piano primo, accessibile dal vano scala, ha una superficie utile di fatto di circa mq. 65,25, altezza libera di circa ml. 2,84 e risulta costituito da un disimpegno, tre camere, una cucina, un w.c. doccia e disimpegno. Dal vano scala si accede direttamente al disimpegno di mq. 3,52 (Vano 7) dal quale si raggiunge una camera di mq. 10,00 (Vano 8) esposta con piccolo balconcino sulla Via Provinciale, un'altra camera di mq. 10,07 (Vano 9) senza luce e aerazione diretta dall'esterno ma dotata di una finestra insistente sul vano 8 ed infine una camera adibita a pranzo di mq. 25,07 (Vano 10). Da quest'ultima si accede alla cucina di mq. 9,76 (vano 11) alla quale risulta direttamente collegata e dalla quale si accede altresì al wc doccia di mq. 6,40 (Vano 12); tutte e tre i vani espongono con finestra sul pozzo luce.

- il piano secondo, accessibile sempre dallo stesso vano scala, ha una superficie utile di fatto di circa mq. 42,68 e copertura in parte a due falde con altezza al colmo rispettivamente di ml. 4,28 e di ml. 2,72 ed in parte piana con altezza libera di circa ml. 2,61. Risulta costituito da due camere ed un wc vasca oltre soffitta e locale sottotetto, così distribuito: salendo le scale a sinistra si accede alla soffitta e al sottotetto di superficie calpestabile complessiva di circa mq. 23,96, separati da una paretina alta ml. 1,50 che chiude sulla copertura a falda, entrambi senza luce e aerazione diretta dall'esterno; di fronte il vano scala, infine, si accede ad un'ampia camera di mq. 23,95 (Vano 13) con luce e aerazione diretta dall'esterno attraverso una finestra posta sul tratto superiore della parete ubicata in corrispondenza del colmo di copertura. Da quest'ultima camera si raggiunge sia l'altra camera di mq. 7,76 (Vano 15), sulla quale insiste il pozzo luce coperto, sia il wc vasca di mq. 10,97 (Vano 14), con finestra esposta sul pozzo luce".

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

1) Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € **22.837,92**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a € 17.128,44 (prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a € 1.000,00.

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati). A tal riguardo, si precisa che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, comma 3 c.p.c., è valida solo se all'avvocato sia stata rilasciata una procura speciale notarile in data antecedente alla vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

3) Modalità di presentazione delle offerte

A) Offerta con modalità analogica (cartacea)

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, **entro le ore 13:00 del giorno 8 luglio 2025**, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Marco Reina, in Palermo via Emanuele Notarbartolo n.5.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Marco Reina, in Palermo via Emanuele Notarbartolo n.5, scala B, piano ammezzato, dalle ore 17:00 alle ore 19:00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9:30 fino alle ore 13:00.

A cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, saranno annotati sulla busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, la data della presentazione della busta, il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita, la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta, in bollo da € 16,00, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà specificare:

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- la descrizione, i dati catastali e il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il modo e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore a giorni 120;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di delega, nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a **“Proc. Esec. Imm. n.85/2022 R.G.ES. Trib. di Palermo - lotto unico”** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;
- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;
- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara;
- se si tratta di offerta presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o interdetto, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare o dell'Autorità Giudiziaria competente.

L'offerta sarà inefficace se perverrà oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita (offerta minima efficace) sopra indicato e nel caso di cauzione non versata o versata in modo e/o entità difforme.

Nel caso in cui più soggetti vorranno partecipare, ciascuno *pro quota*, alla vendita di un unico lotto, dovrà essere presentata un'unica offerta con l'indicazione della quota e del diritto per il quale ciascun offerente partecipa.

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

B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Società Astegiudiziarie Inlinea S.p.A.

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del giorno 08 luglio 2025**, tramite il **modulo web "offerta telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore www.astetelematiche.it.

L'offerta, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. n. 32/15, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it e s'intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Dal momento del deposito l'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Non è allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4° D.M. n. 32/15 a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena d'invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone).

A norma degli artt. 12 ss. del D.M. 32/15 l'offerta per la vendita telematica, con bollo virtuale da € 16,00 da pagarsi a mezzo carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12 n. 2 del D.M. 32/15 se l'offerente risiede fuori dallo Stato Italiano ed è, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese;
- l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

- la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. **Il bonifico deve indicare la causale “versamento cauzione lotto unico”.** Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. **La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a “Proc. Esec. Imm. n.85/2022 R.G.ES. Trib. di Palermo - lotto unico”, intrattenuto presso Banca Agricola Popolare di Sicilia S.C.p.A. e recante codice iban:IT55Z0503604621CC4950002440;**

- indirizzo di posta elettronica certificata e numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti elencati al presente avviso per l'offerta analogica, oltre la copia del bonifico eseguito a titolo di cauzione (in luogo dell'assegno), in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privi di elementi attivi.

Se l'offerta è presentata da più persone dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita

telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine.

In ogni caso, ai fini della presentazione della offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite *contact center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- sede di Livorno: Tf. 0586 20141;
- sede di Palermo: Tel. 0586 095311 fax 091.6261372;
- assistenza online disponibile sul portale www.astetelematiche.it (area contatti).

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita previsto per il lotto unico (offerta minima efficace) e nel caso di cauzione non versata o versata in misura inferiore.

S'intende per cauzione non versata anche la cauzione che non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.

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

4) Istanze di assegnazione

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma degli articoli 588 e 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'offerente, somma che potrebbe essere superiore anche al prezzo base fissato per l'esperimento della presente vendita). Il creditore che è

rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

5) Celebrazione della vendita

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo il **09 luglio 2025, alle ore 15:00**, presso la Sala Aste di Astegiudiziarie Inlinea s.p.a, sita in Palermo, Via Noto n.34, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**.

A) In presenza di offerte analogiche, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste e all'inserimento nella piattaforma del gestore;

B) Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata. A tal fine gli stessi riceveranno, altresì, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Si precisa che sarà cura del professionista delegato verificare la validità delle offerte presentate, anche per quanto attiene alla cauzione versata, sia telematiche che analogiche, la completezza della documentazione richiesta e procedere alla successiva abilitazione di ciascun offerente alla partecipazione alla vendita.

Coloro che hanno presentato offerta telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, accedendo al portale con le credenziali fornite dal gestore ed effettuando i rilanci attraverso lo stesso.

Coloro che hanno presentato offerta su supporto analogico parteciperanno alle operazioni di vendita comparando all'indirizzo indicato dinanzi al professionista delegato che riporterà nel portale i rilanci rendendoli visibili ai partecipanti con modalità telematica.

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

Si sottolinea che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, a norma dell'art. 624-*bis* c.p.c., è ammissibile soltanto se proposta almeno venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso si fa riferimento a quanto previsto dal D.M. n.32/2015.

§§§§

In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario

dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente in Sala Aste avanti il professionista delegato, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.

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

Al riguardo, si precisa quanto segue:

In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.) – contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma quest'ultima che potrebbe anche superare il prezzo base dell'esperimento di vendita) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il Delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. **Ai fini dell'individuazione della migliore offerta**, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di

pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € **1.000,00.**

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di due minuti successivi, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 *bis* c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione.

In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base del lotto stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con

una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 590 *bis* c.p.c., contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506, comma 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

§§§§§

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

6) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione (che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato. A tal fine, **trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario**, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che

dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato a ***"Proc. Esec. Imm. n.85/2022 R.G.ES. Trib. di Palermo"***, intrattenuto presso Banca Agricola Popolare di Sicilia S.C.p.A. e recante codice iban:IT55Z0503604621CC4950002440, con la causale ***"Proc. Esec. Imm. n.85/2022 R.G.ES. Trib. di Palermo - versamento saldo prezzo lotto unico"***, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a ***"Proc. Esec. Imm. n.85/2022 R.G.ES. Trib. di Palermo – saldo prezzo lotto unico"***, da consegnare al professionista delegato.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, l'aggiudicatario dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a ***"Proc. Esec. Imm. n. 85/2022 R.G.ES. Trib. di Palermo"***, intrattenuto presso Banca Agricola Popolare di Sicilia S.C.p.A. e recante codice iban:IT55Z0503604621CC4950002440, con la causale ***"Proc. Esec. Imm. n. 85/2022 R.G.ES. Trib. di Palermo - versamento spese lotto unico"*** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a ***"Proc. Esec.***

Imm. n.85/2022 R.G.ES. Trib. di Palermo - spese lotto unico", da consegnare al professionista delegato.

Nel caso di bonifico bancario il termine di versamento del saldo prezzo e delle spese si intenderà rispettato con l'accredito sul conto della procedura.

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

Il Delegato precisa che, solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., si fa presente che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70%-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito www.abi.it. Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

7) Il Professionista Delegato precisa che la presentazione dell'offerta (sia telematica che analogica/cartacea) e la partecipazione alla vendita presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega (così come eventualmente integrata e/o modificata con le disposizioni emesse con le circolari dei Giudici dell'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Palermo), dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni

altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo processuale.

8) In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica e alla conformità agli impianti, si rimanda a quanto sul punto eventualmente riportato nella perizia a firma dell'esperto stimatore, con espressa avvertenza che resta a carico dell'aggiudicatario, a tal fine dichiaratosi edotto in seno all'offerta dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti ed avendo esplicitamente dispensato dalla relativa produzione la procedura esecutiva, l'onere di dotare l'immobile sia della certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica.

9) Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto Arch. Giulia Ajello, ove è stato rilevato quanto di seguito riportato:

“Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Monreale è dotato di P.R.G. adottato con le Deliberazioni Consiliari del 07/07/1977 n°189 e del 18/05/1978 n°149, con le modifiche, prescrizioni e stralci di cui al Decreto dell'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente del 09/08/1980 n°213.

In data 23/06/2023 la scrivente con prot.llo n°58826 ha inoltrato al competente Comune richiesta del certificato di destinazione Urbanistica riferito alla particella 25 ricadente nel foglio 43 sulla quale insiste il fabbricato e riferito alle particelle 315 e 1533 ricadenti nel foglio 42 relative ai terreni di pertinenza esclusiva.

Dal P.R.G. vigente al Comune di Monreale e come contenuto nel relativo rilascio del CDU, risulta quanto segue:

- Le particelle 1533 e 315 del foglio di mappa 42 ricadono in zona “E” (zone destinate agli usi agricoli), con indice di densità fondiaria non superiore a 0,06 mc/mq.

Risultano inoltre soggette al Vincolo idrogeologico (ai sensi del Regio Decreto n°3267/1923) e al vincolo paesaggistico (ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs 42/2004);

- La particella 25 del Foglio 43 ricade in zona "B1" (completamento o riqualificazione), con indice di densità edilizia non superiore a 5mc/mq. Risulta inoltre soggetta al Vincolo idrogeologico (ai sensi del Regio Decreto n°3267/1923) e al vincolo paesaggistico (ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004);

- La particella 25 ricadente nel foglio 43 e la particella 1533 ricadente nel foglio 42, inoltre sono interessate dal P.A.I. come da scheda 039-6MO-237.

Dal punto di vista edilizio, la scrivente Esperta in data 06/03/2023 ha provveduto ad inoltrare richiesta di accesso atti presso il S.U.E. del Comune di Monreale riferita a qualsiasi pratica edile (ordinaria e/o di condono) riguardante il cespite pignorato.

Dall'unico fascicolo disponibile negli archivi dei competenti uffici del Comune di Monreale e fornito alla scrivente Esperta, l'unità immobiliare risulta di vecchia edificazione, originariamente composta da due sole elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo). Successivamente l'u.i. è stata sottoposta a ristrutturazione e ulteriormente sopraelevata senza la preventiva acquisizione del titolo edilizio, ragione per cui, per tali opere abusivamente realizzate, l'originaria ditta, "Soggetto E", in data 30/09/1986 ha presentato istanza di richiesta di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 assunta dal Comune di Monreale con prot.3565/1986.

Nel relativo fascicolo risulta contenuta la seguente documentazione:

1) Mod. 47-A e mod. 47-R dell'istanza di condono edilizio prot. 3565/86 con relativa attestazione di versamento della prima rata dell'oblazione autodeterminata di £ 631000 del 30/09/1986.

2) Integrazione presentata in data 09/08/1996 prot.llo n°19384 consistente in:

- ☐ *Documentazione Fotografica;*
- ☐ *Elaborato grafico;*
- ☐ *Relazione Tecnica illustrativa;*
- ☐ *Dichiarazione sullo stato dei lavori;*

- ☐ Copie fotostatiche degli atti di provenienza;
- ☐ n°2 attestazioni di versamento riferite alle residue rate di oblazioni (II e III rata).

3) Certificato di idoneità sismica.

4) Certificazione allaccio fognario.

Rispondenza dell'u.i. alle previsioni del provvedimento autorizzativo. (v All.6: Tavola Grafica).

Dal sopralluogo dell'Esperta svoltosi in data 23/02/2023, sono state riscontrate delle difformità nello stato di fatto rilevato rispetto al progetto presentato per il suindicato condono edilizio, consistente nelle seguenti opere:

- Al piano terra si rileva di fatto un cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni: il vano indicato nel progetto "garage" è di fatto costituito da una superficie abitabile, suddivisa da pannelli in cartongesso che consentono la realizzazione di un vano cucina, un w.c., due camere ed un disimpegno;
- Al piano secondo si rileva di fatto la chiusura della terrazza ubicata su retro-prospetto e realizzazione di tramezzi tra il vano salone ed il w.c. e nel locale soffitta.

Regolarizzazione Urbanistica/Edilizia: procedure e costi.

Fino a data odierna non risulta rilasciata la concessione edilizia in Sanatoria e per potere procedere alla definizione del presente condono, sulla scorta del fascicolo edilizio esaminato, delle prescrizioni del PRG del Comune di Monreale, dello stato di fatto rilevato e di quanto previsto dalle normative vigenti, è necessario provvedere all'esecuzione delle seguenti attività:

ATTIVITÀ 1: Ripristino dei luoghi secondo progetto. Visto il mancato rilascio della relativa concessione edilizia in Sanatoria, non è possibile regolarizzare le difformità riscontrate nello stato di fatto rispetto al progetto presentato e pertanto è necessario provvedere al ripristino dei luoghi mediante la demolizione delle opere difformi riscontrate e sopra descritte, relative al piano terra e al piano secondo in coerenza al progetto allegato all'istanza di condono edilizio.

L'attività di ripristino, secondo le normative vigenti, rientra nella c.d. "edilizia libera" ai sensi dell'art.3 della L.R. n°16/2016 comma 1, lettera ad), pertanto non prevede alcuna comunicazione e/o autorizzazione al competente Comune ma sarà necessario, ai sensi della Delibera di G.C. n. 166/2008, ad inoltrare comunicazione di smaltimento sfabbricidi al Comando di Polizia Municipale da parte di Impresa Edile e Committenza, e altresì a provvedere a tutti gli adempimenti necessari riferiti ai cantieri edili, così come previsto dalla normativa vigente.

Si riportano di seguito i costi stimati per le attività di ripristino dei luoghi - così come rappresentati graficamente nel relativo allegato (v. All. 6) - per le quali la scrivente ha elaborato un computo metrico estimativo che riguarda, solo ed esclusivamente, le opere necessarie e indispensabili individuate dall'Esperto stimatore, al fine di ripristinare l'u.i. originaria in coerenza con il progetto allegato all'istanza di condono edilizio L.N. 47/85 prot. 3565 del 30/09/1986 in atti presso il Comune di Monreale. Il presente computo metrico estimativo è stato redatto applicando il Prezzario Unico Regionale Sicilia 2022 aggiornato ai sensi del c. 2 art. 26 D.L. n.50 del 17/05/2022 (v. All.7).

- Opere edili come da CME in c.t. €15.897,00

COSTI ATTIVITA' 1: (in c.t.)

€15.897,00

ATTIVITA' 2: Definizione dell'istanza di condono edilizio prot. 3565/1986.

Dall'esame del fascicolo visionato dalla scrivente Esperta e dal contenuto del CDU richiesto dalla scrivente e relativo alla particella 25 ricadente nel foglio di mappa 43 sulla quale insiste il fabbricato oggetto di condono, per il rilascio della relativa Concessione edilizia in sanatoria, è necessario integrare la pratica con la seguente documentazione:

- Nulla Osta rilasciato dalla Sovrintendenza BBCC.AA. per il vincolo paesaggistico cui è soggetta ai sensi dell'art.136 del Dgs 42/2004;

- Nulla Osta rilasciato dall'Assessorato Territorio e Ambiente per il vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n°367/1923 e altresì per l'interesse P.A.I. (Scheda 039-6MO-237);

- Pagamento oneri di urbanizzazione con riferimento ai costi previsti dal Comune di Monreale maggiorati degli interessi legali. Si precisa che per essi è stata rilevata un'incongruenza di dati relativi al volume di abuso dichiarato: nell'istanza di condono risultano dichiarati mc.758,00 ma nella tabella dati metrici elaborata dal tecnico incaricato dalla ditta istante e facente parte dell'integrazione della pratica presentata in data 09/08/1996 con prot.llo n°19384 e approvata dallo stesso Comune di Monreale in data 08/09/2005 (v. all. 5), il volume abusivo risulta mc. 183,28.

Dall'acquisizione della planimetria catastale d'impianto del fabbricato (presentata in data 30/01/1940 dalla quale si rilevano piano terra e piano primo), dal rilievo effettuato dalla scrivente Esperta, per il conteggio degli oneri di urbanizzazione si farà riferimento all'ultimo dato presentato, ovvero al volume di abuso pari a mc. 183,28 e per esso si è provveduto al calcolo degli interessi legali maturati fino alla data del 30/09/2023.

Si riportano di seguito i costi stimati per la definizione del condono:

oneri concessori (calcolati fino alla data del 30/09/2023)	€ 161,58 +
Diritti d'istruttoria	€ .. 77,47 +
Diritti di segreteria	€ .. 77,47 +
Competenze Tecniche	€ 5000,00 =
Sommano	€ 5316,52

TOTALE Costi stimati ATTIVITA' 2: € 5316,52 oltre iva e cassa

TOTALE SPESE REGOLARIZZAZIONE URB./EDIL:

Attività 1 + Attività 2 = € (15897,00 + 5316,52) = € 21213,52 che in c.t. si approssima ad €21215,00.

TOTALE SPESE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA:

€ 21215,00 oltre iva e cassa (euro ventunomiladuecentoquindici/00)".

Nel proprio elaborato peritale il nominato Esperto ha altresì rilevato che *“Dalla visura catastale riferita ai beni pignorati, risulta che sulle particelle 315 e 1533 del Foglio di mappa 42 del Comune di Monreale, risulta un diritto di “oneri concedente” intestato al Demanio dello Stato (CF 84000190821), con diritto di proprietà livellaria per la quota di ½ ciascuno agli stessi debitori, “Soggetto A” e “Soggetto B”.*

A tal riguardo, con relazione tecnica integrativa del 24/11/2023 il nominato Esperto Arch. Giulia Ajello ha accertato che *“sulla scorta della documentazione in possesso della scrivente e sopra riportata, si rileva che sulle particelle 315 e 1533 ricadenti nel foglio di mappa 42 del Comune di Monreale (Pa), in atti risulta insistere il Diritto del Concedente in favore del Demanio dello Stato. Pertanto, la scrivente procede alla determinazione del Prezzo di affrancazione delle particelle 315 e 1533, ricadenti nel foglio 42 del Comune di Monreale (Pa) sulla scorta delle indicazioni fornite dallo stesso responsabile dell'Agenzia del Demanio, ing. ..., “il criterio ad oggi seguito dalla Direzione Regionale fa in generale riferimento all'art. 9 della Legge n°1138/1970 nella quale è stabilito che l'affrancazione del fondo si opera mediante il pagamento di una somma pari a quindici volte l'ammontare del canone”. Con successive Sentenze e pronunce del Consiglio di Stato in materia di canone enfiteutico, i criteri adottati per i fondi rustici nella determinazione del canone annuo viene fissato pari al reddito dominicale catastale per un coefficiente di aggiornamento pari a 1,80. Nel caso specifico, pertanto, il capitale di affrancazione per i terreni pignorati, ad oggi agricoli, seguirà il seguente calcolo:*

Foglio 42, part. 315 - Redd. Dominicale € 0,08

*Capitale affrancazione: $(€0,08 * 1,80) * 15 = € 2,16$*

Foglio 42, part. 1533 - Redd. Dominicale € 0,79

*Capitale affrancazione: $(€0,79 * 1,80) * 15 = € 21,33$*

Capitale complessivo di affrancazione Foglio 42, p.lle 315 e 1533 è pari ad € $(2,16 + 21,33) = 23,49$ ”.

Con la richiamata relazione tecnica integrativa del 24/11/2023 il nominato Esperto Arch. Giulia Ajello ha altresì accertato che *“I documenti in possesso della scrivente Esperta sopra citati e in allegato prodotti, riferiti al fabbricato identificato al NCEU del Comune di Monreale foglio 43, part. 25, subb.1-3 e 2-4, pertanto, non consentono di accertare oggettivamente l'esistenza del Diritto del Concedente in favore del Demanio dello Stato né la stessa Agenzia del Demanio, pur ritenendo che continua a mantenere, anche per tali beni, il gravame del Diritto, ha prodotto i relativi titoli”,* concludendo che *“Sulla particella 25 ricadente nel foglio di mappa 43 del Comune di Monreale (Pa), non emergono ad oggi elementi che possano dimostrare con certezza l'esistenza del diritto del Concedente in favore del Demanio dello Stato”*.

In ottemperanza al provvedimento autorizzativo reso dal G.Es., dal prezzo base di stima del compendio staggito sono stati decurtati i costi stimati dall'Esperto per la procedura di affrancazione.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del T.U. 6/6/2001, n.380 e di cui all'art. 40, comma VI, della legge 28/2/1985, n.47.

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al servizio Aste.click offerti dal Gruppo Edicom.

§§§§

10) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, meglio e più specificatamente descritto nella relazione del perito in atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità

o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo.

L'immobile è occupato da uno dei debitori.

11) Il lotto unico sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al Delegato per la fase di trasferimento del bene (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura di legge), oneri fiscali e previdenziali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e l'imposta sul valore aggiunto, ove dovuta. Sono, invece, a carico della procedura le spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito.

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

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Marco Reina, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento (lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 16:30 alle ore 19:30) o tramite e-mail ([email:avvocatomarcoreina@gmail.com](mailto:avvocatomarcoreina@gmail.com) – [pec:avvocatomarcoreina@pec.it](mailto:avvocatomarcoreina@pec.it) - tel. – fax. 091321311).

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita potranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), attraverso la funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE” presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.

Al riguardo, si rileva che nella perizia di stima del 31/08/2023 a firma dell'Esperto Arch. Giulia Ajello, il predetto Professionista ha accertato che *“In merito al terreno di pertinenza esclusiva, esso è costituito da due particelle di terreno aventi una superficie catastale complessiva di mq.1021, ubicati a nord del fabbricato, totalmente rocciosi e impervi. L'accesso è consentito solo fino al confine della particella 1533, attraverso un percorso pedonale che per un tratto costeggia edifici ubicati lungo la via Provinciale e per un ulteriore tratto costeggia i prospetti laterali prima e retrostanti dopo degli stessi edifici.*

L'altra particella di terreno (part. 315) risulta invece totalmente inaccessibile”.

13) Ove l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario, **con dichiarazione da riportare a verbale di vendita**, può richiederne la liberazione a cura del Custode Giudiziario, con avvertimento che, in difetto, quest'ultimo si intenderà esonerato dal provvedere alla liberazione. Si sottolinea che la richiesta di liberazione a cura della custodia dovrà pervenire entro e non oltre la chiusura della vendita.

14) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato - sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e sui portali collegati al servizio Aste.click offerti dal Gruppo Edicom.

15) In ottemperanza a quanto disposto in seno all'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita viene comunicato ai creditori e notificato ai debitori esecutati,



nonché, ove sussistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile.

Palermo, 16 maggio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Reina

