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

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Tribunale di Palermo
Sez. Esecuzioni Immobiliari
G.es. dott.ssa V. Imperiale
Prof. Delegato
avv. Michele Sciarrino

Procedura esecutiva immobiliare n. 87/2023 r.g., Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale, delegata per le operazioni di vendita all'avv. Michele Sciarrino, con studio in Palermo, Via F.P. Di Blasi n. 1 (**D.V. 70/2025**),

promossa

da **SO.FARMA.MORRA S.p.A.**

contro

XXXXX XXXXXX

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Primo Esperimento di Vendita

Il professionista delegato, avv. Michele Sciarrino,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 15 aprile 2025, con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c., nonché il D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;
- esaminata la relazione di stima predisposta dall'ing. Antonio Barcellona, nonché la relazione ipocatastale in Notaio Leoluca Crescimanno;
- vista l'ordinanza di nomina di **Astalegale.net S.p.A.** quale gestore della vendita telematica,

AVVISA

che il giorno **18 SETTEMBRE 2025, alle ore 9:00**, presso la sala aste di Astalegale.net S.p.A., sita in Palermo, Via Principe di Belmonte n. 103/c - piano II, nonché telematicamente tramite la piattaforma ***www.spazioaste.it***, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter*, disp. att., c.p.c., nonché in base al D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

dei seguenti immobili pignorati:

- LOTTO 1 (Lotto A della relazione di stima**) -** piena proprietà di un'abitazione di tipo civile sita in Monreale (PA), Via Maurizio Polizzi n. 29 (nell'atto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pignoramento è riportato il civico n. 23/1), scala A, interno sx, piano terzo, censita al Catasto Fabbricati al foglio 51, particella 1986, sub 61, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 108 mq, rendita catastale € 411,87, composta da tre camere, cucina/soggiorno, due servizi igienici e ripostiglio, con pertinenziale posto auto sito in Monreale (PA), Via Maurizio Polizzi n. 29 (nell'atto di pignoramento è riportato il civico n. 23/1), interno 1, piano terra, identificato dal numero 4, al Catasto Fabbricati al foglio 43, particella 200, sub 5, cat. C/6, classe 4, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita catastale € 21,69;

- LOTTO 2 (**Lotto B** della relazione di stima) - piena proprietà di un'abitazione di tipo civile sita in Monreale (PA), Via Maurizio Polizzi n. 29 (nell'atto di pignoramento è riportato il civico n. 23/1), scala A, interno sx, piano quarto, censita al Catasto Fabbricati al foglio 51, particella 1986, sub 63, cat. A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 63 mq, rendita catastale € 224,66, composta da corridoio di ingresso, cucina, camera da letto, servizio igienico e ripostiglio, con pertinenziale posto auto sito in Monreale (PA), Via Maurizio Polizzi n. 29 (nell'atto di pignoramento è riportato il civico n. 23/1), interno 12, piano S1, censito al Catasto Fabbricati al foglio 51, particella 1986, sub 14, cat. C/6, classe 4, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita catastale € 21,69;

- LOTTO 3 (**Lotto C** della relazione di stima) - piena proprietà di un'abitazione di tipo civile sita in Monreale (PA), Via Maurizio Polizzi n. 29, piano S1 - S2, censita al Catasto Fabbricati al foglio 51, particella 1986, sub 131, cat. A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 85 mq, rendita catastale € 216,91, composta da cucina-soggiorno, locale di sgombero sottostante la cucina, servizio igienico e camera da letto, con pertinenziale garage sito in Monreale (PA), Via Maurizio Polizzi n. 29 (nell'atto di pignoramento è riportato il civico n. 23/1), piano S1, censito al Catasto Fabbricati al foglio 51, particella 1986, sub 109, cat. C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale 16 mq, rendita catastale € 30,37;

- LOTTO 4 (**Lotto D** della relazione di stima) - piena proprietà di un garage sito in Monreale (PA), Via Maurizio Polizzi n. 29 (nell'atto di pignoramento è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riportato il civico n. 23/1), piano S1, censito al Catasto Fabbricati al foglio 51, particella 1986, sub 114, cat. C/6, classe 4, consistenza 23 mq, superficie catastale 26 mq, rendita catastale € 49,89, composto da un unico vano;

- LOTTO 5 (**Lotto E** della relazione di stima) - piena proprietà di un garage sito in Monreale (PA), Via Maurizio Polizzi n. 29 (nell'atto di pignoramento è riportato il civico n. 23/1), piano S2, censito al Catasto Fabbricati al foglio 51, particella 1986, sub 118, cat. C/6, classe 4, consistenza 95 mq, superficie catastale 107 mq, rendita catastale € 206,07, composto da un unico ampio vano pilastrato;

- LOTTO 6 (**Lotto F** della relazione di stima) - piena proprietà di un garage sito in Monreale (PA), Via Maurizio Polizzi n. 29, piano S2, censito al Catasto Fabbricati al foglio 51, particella 1986, sub 141, cat. C/6, classe 4, consistenza 44 mq, superficie catastale 55 mq, rendita catastale € 95,44, composto da un unico ampio vano pilastrato;

- LOTTO 7 (**Lotto G** della relazione di stima) - piena proprietà di un magazzino sito in Monreale (PA), Via Maurizio Polizzi n. 29, piano S2, censito al Catasto Fabbricati al foglio 51, particella 1986, sub 142, cat. C/2, classe 7, consistenza 53 mq, superficie catastale 64 mq, rendita catastale € 114,96, composto da un vano posto al secondo piano cantinato, da cui è possibile accedere al piano ammezzato, ove si trova un servizio igienico e un ulteriore vano;

- LOTTO 8 (**Lotto H** della relazione di stima) - piena proprietà di un garage sito in Palermo, Via Luigi di Barca n. 7 (nell'atto di pignoramento è riportata la precedente Via TS 55 n. 7), interno 13, piano S1, censito al Catasto Fabbricati al foglio 16, particella 1475, sub 140, zona cens. 5, cat. C/6, classe 9, consistenza 37 mq, superficie catastale 37 mq, rendita catastale € 118,48, composto da un unico vano.

1) Il prezzo base dei **lotti** suindicati, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., in conformità alla valutazione dell'esperto stimatore - che ha applicato al valore di stima una decurtazione del 5% per l'assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità - è stabilito in: **€ 80.000,00** per il **Lotto 1**; **€ 35.000,00** per il **Lotto 2**; **€ 56.000,00** per il **Lotto 3**; **€ 12.000,00** per il **Lotto 4**; **€ 42.000,00** per il **Lotto 5**; **€ 24.500,00** per il **Lotto 6**; **€ 17.500,00** per il **Lotto 7**; **€ 22.500,00** per il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 8 (con specifico riferimento alla stima di tale lotto, si precisa che il G.Es., con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, ha confermato il prezzo base come stabilito dall'esperto stimatore **in relazione al valore d'uso del bene a venti anni)**. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. (**prezzo base decurtato del 25%**), è pari a: **€ 60.000,00** per il **Lotto 1**; **€ 26.250,00** per il **Lotto 2**; **€ 42.000,00** per il **Lotto 3**; **€ 9.000,00** per il **Lotto 4**; **€ 31.500,00** per il **Lotto 5**; **€ 18.375,00** per il **Lotto 6**; **€ 13.125,00** per il **Lotto 7**; **€ 16.875,00** per il **Lotto 8.**

2) Ciascun immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, meglio e più specificatamente descritto nella relazione di stima in atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione dei terzi, ove esistenti. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - non considerati anche se occulti e, comunque, non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Ciascun immobile, salvo espressa indicazione dell'aggiudicatario, sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sarà posto a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario di ogni lotto, ai sensi dell'art. 2, VII comma, D.M. n. 227/2015, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

imposta sul valore aggiunto se dovuta, imposte ipotecarie e catastali). In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.es. in misura diversa da quella prevista nel periodo precedente. E pure a carico dell'aggiudicatario l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile sia dell'attestato di prestazione energetica che della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, dispensando espressamente la procedura esecutiva dal produrre gli stessi. Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono, invece, a carico della procedura.

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

3) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dei beni pignorati, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura notarile anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.; gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare solo ove agli stessi sia rilasciata procura notarile in data antecedente la vendita, da consegnare al delegato in sede di gara: non è ammessa altra forma di rappresentanza.

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

5) L'offerta di acquisto, **irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, unitamente alla cauzione, versata secondo le modalità indicate per le offerte analogiche o telematiche di seguito descritte, dovrà essere depositata o trasmessa, a pena d'inefficacia, entro **le ore 13:00 del giorno 17 settembre 2025**.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA (CARTACEA)

L'offerta di acquisto analogica, **irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, dovrà essere effettuata in carta legale e specificare, se persona fisica, nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, autodichiarazione in ordine allo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stato civile dell'offerente e al regime patrimoniale, se coniugato (con indicazione dei corrispondenti dati del coniuge nel caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni), allegando copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale (sia dell'offerente che del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni).

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

L'offerta presentata da minorenne dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia autentica. In ipotesi di offerta presentata a mezzo di avvocato dovrà, inoltre, essere allegata la procura speciale notarile che ne giustifichi i poteri, rilasciata in data antecedente alla vendita, da consegnare al professionista delegato in sede di asta, nonché copia di valido documento di identità del procuratore e documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati.

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

L'offerta dovrà, altresì, contenere:

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

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

C) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, **a pena di**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

inefficacia dell'offerta, di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra stabilito in: **€ 80.000,00** per il **Lotto 1**; **€ 35.000,00** per il **Lotto 2; € 56.000,00** per il **Lotto 3**; **€ 12.000,00** per il **Lotto 4**; **€ 42.000,00** per il **Lotto 5**; **€ 24.500,00** per il **Lotto 6**; **€ 17.500,00** per il **Lotto 7**; **€ 22.500,00** per il **Lotto 8**;

D) l'indicazione del termine per il pagamento del saldo del prezzo di acquisto, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, che - dedotta la cauzione - non potrà in ogni caso essere superiore a **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione;

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

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

L'offerta di acquisto analogica dovrà essere depositata, a pena di inefficacia, in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, in Palermo, Via Francesco Paolo Di Blasi n. 1, entro le ore 13:00 del giorno 17 settembre 2025; all'esterno della busta saranno annotate, a cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, le generalità - previa identificazione con esibizione di valido documento di identità - di chi materialmente provvede al deposito (anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, nonché la data della vendita.

L'offerta dovrà essere accompagnata da una **cauzione** di importo non inferiore al **10%** del prezzo proposto, da prestarsi a mezzo **assegno circolare non trasferibile** intestato a "***Esecuzione Immobiliare n. 87/2023 r.g. Tribunale di Palermo***", **con indicazione del numero di lotto per il quale si partecipa e del nome del professionista delegato**; sia l'offerta che l'assegno dovranno essere inseriti a cura dell'offerente all'interno della busta, che sarà custodita in deposito presso lo studio del professionista delegato. **Il mancato versamento**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della cauzione, nella misura e nelle forme stabilite, determinerà l'inefficacia dell'offerta.

B) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net S.p.A.

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

L'offerta deve essere sottoscritta con **firma digitale** ai sensi dell'art. 12, comma V, D.M. n. 32/2015, unitamente ai documenti allegati, e dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel manuale utente pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (***http://venditepubbliche.giustizia.it***) inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia ***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*** e si intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Dal momento del deposito l'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. Non è allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12, IV comma, D.M. n. 32/2015 a mezzo "*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*".

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

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

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, denominazione) con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12, n. 2, D.M. n. 32/2015, se l'offerente risiede fuori dalla Stato italiano e, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identifica-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tivo. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno, il numero di ruolo della stessa, il numero del lotto e la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del referente della procedura nonché la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito per la vendita;

- l'indicazione del termine per il versamento del saldo prezzo, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, che - dedotta la cauzione - non potrà in ogni caso essere superiore a **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione;

- l'entità della cauzione versata, che deve essere pari almeno al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. La cauzione dovrà essere versata a mezzo **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a "***Es. Imm. n. 87/2023 r.g. Tribunale di Palermo***", intrattenuto presso Unicredit S.p.A., **IBAN IT 55 M 0200804642000107321157, con causale "*versamento cauzione*" ed indicazione del numero di lotto cui il versamento si riferisce**. **Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta e, in ogni caso, deve risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura della busta**;

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

- l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste, nonché del numero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste dalla legge.

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti previsti per la presentazione dell'offerta in modalità analogica, oltre la copia dell'ordine di bonifico eseguito a titolo di cauzione, in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privo di elementi attivi.

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

E' previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite **help-desk telefonico** al numero dedicato **02 80030021** dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13.00 e dalle 14:00 alle 18:30 - e-mail: ***garaimmobiliare@astalegale.net***.

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso (**17 settembre 2025, ore 13:00**), se il prezzo offerto è inferiore di oltre ¼ al prezzo base stabilito per la vendita e nel caso di cauzione versata in misura inferiore o non versata: **per cauzione non versata si intende anche quella che non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta**.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

C) MODALITA' DELLA VENDITA

1) Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'offerente, somma che potrebbe essere superiore anche al prezzo base fissato per l'esperimento della presente vendita). Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare: in mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

2) Il giorno **18 SETTEMBRE 2025, alle ore 9:00**, presso la sala aste di **Astalegale.net S.p.A.**, sita in Palermo, Via Principe di Belmonte n. 103/c - piano II, nonché in via telematica tramite la piattaforma ***www.spazioaste.it***, avrà luogo la vendita telematica. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita invierà a mezzo pec e a mezzo sms a coloro che hanno presentato offerta telematica l'invito a connettersi al portale a mezzo delle credenziali ricevute alla pec indicata dall'offerente. Coloro che hanno presentato offerta telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, accedendo al portale con le credenziali fornite dal gestore ed effettuando i rilanci attraverso lo stesso.

In presenza di offerte analogiche depositate presso lo studio del professionista delegato, lo stesso procederà all'apertura delle buste e all'inserimento nella piattaforma del gestore: coloro che hanno presentato offerta su supporto analogico parteciperanno alle operazioni di vendita comparendo all'indirizzo indicato dinanzi al professionista delegato, che riporterà nel portale i rilanci rendendoli visibili ai partecipanti in modalità telematica. Per quanto non espressa-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mente riportato nel presente avviso si fa riferimento a quanto previsto nel D.M. n. 32/2015.

Il professionista delegato nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del II comma dell'art. 571 c.p.c., procedendo alla successiva abilitazione di ciascun offerente alla partecipazione alla vendita.

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis*, disp. att., c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria. Si evidenzia che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, ai sensi dell'art. 624 *bis* c.p.c., è ammissibile soltanto se proposta almeno **venti giorni** prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

3) In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, se essa é pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base dell'immobile indicato nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo a norma dell'art. 590 *bis* c.p.c.). Nel caso invece in cui sono state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ma si procederà all'assegnazione.

4) In presenza di pluralità di offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con la modalità sincrona mista, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.: in caso di gara l'offerta in aumento non potrà essere inferiore a: **€ 3.000,00** per il **Lotto 1**; **€ 1.000,00** per il **Lotto 2**; **€ 2.000,00** per il **Lotto 3**; **€ 500,00** per il **Lotto 4**; **€ 1.500,00** per il **Lotto 5**; **€ 1.000,00** per il **Lotto 6**; **€ 500,00** per il **Lotto 7**; **€ 500,00** per il **Lotto 8**. Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il professionista delegato avrà inserito nel portale del gestore della vendita telematica i dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **180 secondi** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. Il professionista delegato provvederà ad inserire nel portale del gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al III comma dell'art. 20 del D.M. n. 32/2015. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (**180 secondi**) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Se, invece, sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata, nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile indicato nel presente avviso di vendita, il professionista delegato non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione del bene, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento della vendita ma anche alla somma prevista nell'art. 506, I comma, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita.

6) Per converso, procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione) quando il prezzo offerto all'esito della gara ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, 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.

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

7) In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario immediatamente dopo la conclusione delle operazioni di vendita; le cauzioni versate a mezzo di bonifico bancario saranno restituite al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

netto delle commissioni bancarie entro il termine massimo di **dieci giorni** dalla conclusione delle operazioni di vendita.

D) ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

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

I versamenti dovuti in caso di aggiudicazione dovranno essere effettuati a mezzo **distinti bonifici bancari** sul conto corrente intestato a "***Es. Imm. n. 87/2023 r.g. Trib. Palermo***" con IBAN **IT 55M0200804642000107321157**, con causale, rispettivamente, "***saldo prezzo***" e "***spese accessorie***" **ed indicazione del numero di lotto**, ovvero mediante **distinti assegni circolari non trasferibili** intestati a "***Esecuzione Immobiliare n. 87/2023 r.g. Tribunale di Palermo***", **con indicazione del numero di lotto aggiudicato e del nome del professionista delegato**.

Nel caso di bonifico bancario il termine di pagamento si intenderà rispettato con l'accredito sul conto della procedura. I termini per il versamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del saldo prezzo e delle spese sono perentori e non prorogabili e sono soggetti alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto. In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese accessorie entro il termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno *ex* art. 587 c.p.c. Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., si fa presente che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70%-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito *www.abi.it*. Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

* * * * *

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia si rimanda alla relazione di stima in atti, il cui contenuto deve intendersi integralmente riportato e trascritto nel presente avviso di vendita. Si evidenzia in proposito che, per quanto risulta dalla anzidetta relazione, è emerso che:

LOTTO 1

- "*L'appartamento è dotato di impianto elettrico verosimilmente a norma (non è stata consegnata la certificazione), ma non è stato possibile verificarne il funzionamento per mancanza di fornitura elettrica. Dal punto di vista impiantistico si osserva che l'appartamento, al momento del sopralluogo, si presentava in fase di ultimazione di lavori di manutenzione straordinaria. Si stima che il costo per il completamento degli impianti possa essere pari ad* ***€ 1.000,00***";

- "*L'appartamento, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, non risulta dotato di attestato di conformità energetica, per il rilascio del quale si stimano costi valutabili in complessivi* ***€ 150,00***";

- "*Alla data del sopralluogo gli immobili, (...) si presentavano conformi rispetto a quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale. L'appartamento ha assunto l'odierna identificazione catastale sin dalla propria costituzione, mentre dalla consultazione della visura catastale storica del posto auto ri-*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sulta che questo era precedentemente censito al sub. 2. Con atto di aggiornamento catastale del 18/11/2010 (pratica n. PA0593213), per variazione toponomastica, demolizione parziale e divisione con cambio di destinazione d'uso è stato soppresso l'originario sub. 2, costituendo l'odierno sub. 5";

- "*Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale risulta che l'edificio in oggetto è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 51 del 02/05/2006 e successive Autorizzazioni Edilizie n. 77 del 27/04/2010 e n. 55 del 02/03/2011, per la realizzazione di opere in variante all'originaria Concessione. A conclusione dell'*iter *di realizzazione del complesso immobiliare è stata quindi rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 100 del 12/08/2011. Dal confronto tra i grafici progettuali allegati all'ultima variante (Autorizzazione n. 55 del 02/03/2011) con l'attuale stato dei luoghi è stata riscontrata perfetta conformità. Tale conformità è stata riscontrata anche dal confronto con la corrispondente planimetria catastale*";

- "*Risulta che per l'appartamento pignorato non sono stati corrisposti oneri condominiali per il complessivo importo di* ***€ 2.257,31*** *nel periodo 01/01/2022 - 31/03/2024*".

LOTTO 2

- "*L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si presentava ancora in fase di ristrutturazione, con opere di finitura edili ed impiantistiche ancora da completare In relazione allo stato di avanzamento dei lavori a tale data l'appartamento presenta impianto elettrico ancora incompleto, impianto idrico a collettori, predisposizione per impianto di produzione di acqua calda sanitaria mediante caldaia a gas (l'appartamento è dotato di impianto di distribuzione ma è privo di contatore), predisposizione per impianto di riscaldamento mediante piastre radianti. È altresì presente impianto citofonico con apri-porta. Dal punto di vista impiantistico si osserva che l'appartamento, al momento del sopralluogo, si presentava in fase di ultimazione di lavori di manutenzione straordinaria. Si stima che il costo per il completamento degli impianti, comprese certificazioni, possa essere pari ad* ***€ 4.000,00***";

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- "*L'appartamento, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, non risulta dotato di attestato di conformità energetica, per il rilascio del quale si stimano costi valutabili in complessivi* ***€ 150,00***";

- "*Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale risulta che l'edificio in oggetto è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 51 del 02/05/2006 e successive Autorizzazioni Edilizie n. 77 del 27/04/2010 e n. 55 del 02/03/2011, per la realizzazione di opere in variante all'originaria Concessione. A conclusione dell'*iter *di realizzazione del complesso immobiliare è stata quindi rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 100 del 12/08/2011. Dal confronto tra i grafici progettuali allegati all'ultima variante (Autorizzazione n. 55 del 02/03/2011) con l'attuale stato dei luoghi è stata riscontrata perfetta conformità. Tale conformità è stata riscontrata anche dal confronto con la corrispondente planimetria catastale*";

- "*(...) risulta che per l'immobile pignorato non sono stati corrisposti oneri condominiali per il complessivo importo di* ***€ 1.755,65*** *nel periodo 01/01/2022 - 31/03/2024*".

LOTTO 3

- "*L'appartamento presenta impianto elettrico verosimilmente a norma (ma non è stata consegnata la certificazione), impianto idrico a collettori, predisposizione per impianto di riscaldamento mediante piastre radianti. È altresì presente impianto citofonico con apri-porta. Il garage presenta, invece, un punto acqua/scarico ed un punto luce. Si stima che il costo per l'adeguamento impiantistico (assenza di certificazione), possa essere pari ad* ***€ 1.000,00****. L'appartamento, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, risulta dotato di attestato di conformità energetica*";

- "*Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale risulta che l'edificio in oggetto è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 51 del 02/05/2006 e successive Autorizzazioni Edilizie n. 77 del 27/04/2010 e n. 55 del 02/03/2011, per la realizzazione di opere in variante all'originaria Concessione. A conclusione dell'*iter *di realizzazione del complesso immobiliare è stata quindi rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 100 del 12/08/2011. Dal confronto tra i grafici progettuali alle-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

gati all'ultima variante (Autorizzazione n. 55 del 02/03/2011) con l'attuale stato dei luoghi è stata riscontrata perfetta conformità. Tale conformità è stata riscontrata anche dal confronto con la corrispondente planimetria catastale";

- "*(...) risulta che per l'immobile pignorato non sono stati corrisposti oneri condominiali per il complessivo importo di € 1.514,47 (**€ 976,95** relativamente al sub. 131 ed **€ 537,52** per il sub. 109) nel periodo 01/01/2022 - 31/03/2024*".

LOTTO 4

- "*Il garage, in generale, si presenta in buono stato di conservazione ed è dotato di un punto acqua/scarico (buttatoio) ed un punto luce (non è stata consegnata certificazione), nonché di apertura automatica della saracinesca di ingresso. L'unità immobiliare, per tipologia, non necessita di attestato di prestazione energetica*";

- "*Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale risulta che l'edificio in oggetto è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 51 del 02/05/2006 e successive Autorizzazioni Edilizie n. 77 del 27/04/2010 e n. 55 del 02/03/2011, per la realizzazione di opere in variante all'originaria Concessione. A conclusione dell'*iter *di realizzazione del complesso immobiliare è stata quindi rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 100 del 12/08/2011. Dal confronto tra i grafici progettuali allegati all'ultima variante (Autorizzazione n. 55 del 02/03/2011) con l'attuale stato dei luoghi è stata riscontrata perfetta conformità. Tale conformità è stata riscontrata anche dal confronto con la corrispondente planimetria catastale*";

- "*(...) risulta che per l'immobile pignorato non sono stati corrisposti oneri condominiali per il complessivo importo di **€ 270,48** nel periodo 01/01/2022 - 31/03/2024*".

LOTTO 5

- "*Il garage, in generale, si presenta in buono stato di conservazione ed è dotato di un impianto idrico ed elettrico (non è stata consegnata certificazione), nonché di apertura automatica della saracinesca di ingresso. L'unità immobiliare, per tipologia, non necessita di attestato di prestazione energetica*";

- "*Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale risulta che l'edificio in oggetto è stato realizzato in forza di Conces-*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sione Edilizia n. 51 del 02/05/2006 e successive Autorizzazioni Edilizie n. 77 del 27/04/2010 e n. 55 del 02/03/2011, per la realizzazione di opere in variante all'originaria Concessione. A conclusione dell'iter di realizzazione del complesso immobiliare è stata quindi rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 100 del 12/08/2011. Dal confronto tra i grafici progettuali allegati all'ultima variante (Autorizzazione n. 55 del 02/03/2011) con l'attuale stato dei luoghi è stata riscontrata perfetta conformità. Tale conformità è stata riscontrata anche dal confronto con la corrispondente planimetria catastale";

- "*(…) risulta che per l'immobile pignorato non sono stati corrisposti oneri condominiali per il complessivo importo di* ***€ 978,32*** *nel periodo 01/01/2022 - 31/03/2024*".

LOTTO 6

- "*Il garage, in generale, si presenta in buono stato di conservazione ed è dotato di impianto elettrico (non è stata consegnata certificazione), nonché di apertura automatica della saracinesca di ingresso. L'unità immobiliare, per tipologia, non necessita di attestato di prestazione energetica*";

- "*Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale risulta che l'edificio in oggetto è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 51 del 02/05/2006 e successive Autorizzazioni Edilizie n. 77 del 27/04/2010 e n. 55 del 02/03/2011, per la realizzazione di opere in variante all'originaria Concessione. A conclusione dell'*iter *di realizzazione del complesso immobiliare è stata quindi rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 100 del 12/08/2011*";

- "*Dal confronto tra i grafici progettuali allegati all'ultima variante (Autorizzazione n. 55 del 02/03/2011) con l'attuale stato dei luoghi è stata riscontrata perfetta conformità. Tale conformità è stata riscontrata anche dal confronto con la corrispondente planimetria catastale. Dal confronto tra i grafici progettuali allegati all'ultima variante edilizia (Autorizzazione n. 55 del 02/03/2011) con l'attuale stato dei luoghi è stata riscontrata perfetta conformità*";

- "*(…) risulta che per l'immobile pignorato non sono stati corrisposti oneri condominiali per il complessivo importo di* ***€ 798,89*** *nel periodo 01/01/2022 - 31/03/2024*".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 7

- "*Il magazzino, in generale, si presenta in normale stato di conservazione in relazione all'uso cui è preposto. Sono stati tuttavia riscontrati vari ammaloramenti, nella parete di sinistra (adiacente al sub. 140), consistenti in efflorescenze, macchie e delaminazione della superficie pittorica. L'unità immobiliare è dotata di predisposizione per impianto elettrico (l'impianto sembra essere completo solo parzialmente) ed impianto idrico-sanitario. Si stima che il costo per il completamento degli impianti possa essere pari ad* ***€ 1.000,00****. L'unità immobiliare, per tipologia, non necessita di attestato di prestazione energetica*".

- "*Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale risulta che l'edificio in oggetto è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 51 del 02/05/2006 e successive Autorizzazioni Edilizie n. 77 del 27/04/2010 e n. 55 del 02/03/2011, per la realizzazione di opere in variante all'originaria Concessione. A conclusione dell'*iter *di realizzazione del complesso immobiliare è stata quindi rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 100 del 12/08/2011*";

- "*Dal confronto tra i grafici progettuali allegati all'ultima variante (Autorizzazione n. 55 del 02/03/2011) con l'attuale stato dei luoghi è stata riscontrata perfetta conformità. Tale conformità è stata riscontrata anche dal confronto con la corrispondente planimetria catastale. Dal confronto tra i grafici progettuali allegati all'ultima variante edilizia (Autorizzazione n. 55 del 02/03/2011) con l'attuale stato dei luoghi è stata riscontrata perfetta conformità*";

- "*(...) risulta che per l'immobile pignorato non sono stati corrisposti oneri condominiali per il complessivo importo di* ***€ 773,52*** *nel periodo 01/01/2022 - 31/03/2024*".

LOTTO 8

- "*Il garage, in generale, si presenta in buono stato di conservazione in relazione all'uso cui è preposto. L'unità immobiliare è dotata di punto luce (non è stata consegnata certificazione) e punto acqua. L'unità immobiliare, per tipologia, non necessita di attestato di prestazione energetica*";

- "*Dalla documentazione consultata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Palermo, e dall'atto di compravendita del 10/06/1999, risulta che l'edificio in cui insiste l'immobile pignorato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 85 del 03/03/1989 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 398 del 22/10/1990. (...) lo scrivente si è più volte recato presso l'Ufficio Tecnico al fine di visionare la documentazione relativa alle predette concessioni edilizie. Tuttavia, dalla consultazione del fascicolo esibito in data 04/07/2024, si è riscontrato che il predetto fascicolo faceva riferimento a pratiche edilizie che non riguardavano l'immobile oggetto di stima (fascicolo n. 367/2007). In ogni caso la sua consultazione ha consentito di riscontrare informazioni utili per un ampliamento delle ricerche che venivano concordate con il personale dell'Ufficio. In particolare, si osservava che il fascicolo contenente le Concessioni Edilizie di cui sopra era il n. 368/2007. (...) il Comune di Palermo, con PEC del 10/09/2024, trasmetteva la nota n. 1664167 del 10/09/2024 con cui comunicava che il fascicolo n. 368/2007 non risultava reperibile";

- "*Inoltre, dalla consultazione della diversa documentazione esibita non è stata riscontrata l'esistenza del Certificato di Agibilità per l'immobile oggetto di pignoramento. Dai colloqui informali intercorsi con il personale dell'Ufficio Condono Edilizio, sebbene non sia stato reperito il relativo, fascicolo, è emerso che è possibile che il piano cantinato dell'edificio, in cui insiste il bene oggetto di pignoramento, non fosse previsto nel progetto autorizzato e, conseguentemente, la sua realizzazione non può considerarsi regolare, né regolarizzabile, dal punto di vista urbanistico*";

- "*non risulta possibile affermare che l'immobile sia regolare dal punto di vista urbanistico, sia in relazione all'irreperibilità dei fascicoli edilizi, sia in relazione ai colloqui informali intercorsi con il personale dell'Ufficio Condono Edilizio*";

- "*(...) l'amministratore* pro-tempore *del Condominio, (...), ha informato (...) circa l'esistenza di un contenzioso tra il Condominio ed i proprietari dei garage "per il diritto negato della "area vincolata a parcheggio (...)"* e che "*per l'immobile oggetto di stima, non erano stati corrisposti oneri condominiali ordinari e straordinari per l'importo di* ***€ 1.019,18***".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle norme di cui

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

agli artt. 46, V comma, d.P.R. n. 380/01 e 40, VI comma, L. n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni e richiedere, ove acquisti immobili ad uso abitativo e relative pertinenze non agendo nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, che, in deroga all'art. 44, I comma, d.P.R. n. 131/1986, la base imponibile ai fini della determinazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, IV e V comma, d.P.R. n. 131/1986, fatta salva l'applicazione dell'art. 39, I comma, lett. D), ultimo periodo, d.P.R. n. 600/1973.

Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al Custode Giudiziario, avv. **Michele Sciarrino**, con studio in Palermo, Via F.P. Di Blasi n. 1 (*michelesciarrino@libero.it* - tel. 091.7282149). La visita del bene può essere richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche (*http://venditepubbliche.giustizia.it*) e dovrà essere avanzata entro e non oltre **10 giorni** prima della data fissata per la vendita. **I lotti posti in vendita sono occupati e sono in corso le attività di liberazione degli stessi tranne che per i lotti C e D**. Lo studio del professionista delegato é aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00, ad eccezione dei giorni festivi.

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

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge ed a quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega. A tal fine, estratto del presente avviso sarà pubblicato sul **Portale delle Vendite Pubbliche**. Inoltre, copia del presente avviso di vendita e della relazione di stima, completa di planimetrie e riproduzioni fotografiche del compendio posto in vendita, verrà pubblicata sul sito internet ***www.astegiudiziarie.it*** e sui portali collegati al servizio **Aste.click** offerto dal Gruppo Edicom. Della vendita sarà, inoltre, data pubblicità mediante il servizio di messaggistica denominato "***Eurema Aste***". In ottemperanza a quanto disposto in seno all'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

viene comunicato ai creditori e notificato al debitore esecutato, nonché, ove sussistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile.

Palermo, 4 giugno 2025

Il Professionista Delegato

avv. Michele Sciarrino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009