

ASSO.VE.D.A.

Associazione Vendite Delegate ad Avvocati

Corso Camillo Finocchiaro Aprile n. 162

90138 Palermo - Tel. (+39) 091 335768

e-mail: assoveda@gmail.com - P.E.C.: assoveda@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott. Gianfranco Pignataro

Procedura di espropriazione immobiliare R.G. Es. n. 36/2022, riunita a quella iscritta al n. 9/2023, delegata per le operazioni di vendita all'avvocato Giuseppe Di Liberto, Associato ASSO.VE.D.A. (Associazione Vendite Delegate ad Avvocati), con sede in Palermo, Corso Camillo Finocchiaro Aprile n. 162, promossa da

R.G. Es. n. 36/2022 +
9/2023

Delega n. 242/2024

Professionista delegato
avv. Di Liberto

Cron. n. 10/2025

(rif. int. n. 2019)

XXX

contro

XXX e XXX

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

I esperimento di vendita

Il Professionista delegato avv. Giuseppe Di Liberto,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, resa in data 27-28.11.2024, 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 Astelegale.net S.p.A.;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- considerato che il creditore procedente ha provveduto al pagamento dell'acconto al Professionista delegato e del fondo spese per spese di pubblicità in data 23.1.2025;

- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;
- che giova evidenziare fin da subito che la presente vendita, con riferimento esclusivo al subalterno 3 facente parte del lotto 2, è soggetta al diritto di prelazione in favore dell'Assessorato Regionale dei Beni Ambientali e Culturali di Palermo, essendo stato quel bene sottoposto a dichiarazione di eccezionale interesse etno-antropologico;
- che di conseguenza si notificherà a detto ente il presente avviso, affinché sia informato della vendita in sede di esecuzione immobiliare;
- che più sotto si indicheranno i termini del diritto di prelazione che il citato ente può esercitare;

AVVISA CHE

il giorno 5 giugno 2025, alle ore 9.00 e segg., presso la Sala Aste della società Astelegale.net S.p.A., sita in Palermo, c/o Job Office, Via Principe di Belmonte n. 103/C (secondo piano), nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.spazioaste.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 Astelegale.net S.p.A.**, dei beni immobili di seguito descritti:

LOTTO 2:

- **piena proprietà** di locale adibito ad attività commerciale sito in Cinisi (PA), via Don Luigi Sturzo n. 3, al piano terra, composta da due vani, un ripostiglio, un servizio igienico, e un disimpegno in cui si trova la porta di collegamento con l'altra unità immobiliare; censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di

Cinisi (PA) al **foglio 14, particella 45, sub. 2**, categoria C/1, classe 4, superficie catastale totale 36 mq, rendita catastale € 464,29;

- **piena proprietà** di casa sita in Cinisi (PA), Corso Umberto I n. 220, piani terra, primo e secondo, composta da piano terra con un solo vano destinato a spazio d'esposizione e con scala interna di collegamento delle tre elevazioni, piano primo con un disimpegno, un vano, un servizio igienico, un ripostiglio e due stanze, piano secondo con un vano e due terrazzi; censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cinisi (PA) al **foglio 14, particella 45 sub. 3**, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 131 mq, rendita catastale € 220,53.

LOTTO 3: piena proprietà dell'immobile sito in Cinisi (PA), via Nazionale (S.S. 113), costituito da una abitazione con corte circostante e terrazza a servizio che costituisce copertura del fabbricato limitrofo sito a sud-ovest. L'abitazione è composta da: ingresso; ripostiglio; quattro stanze che si succedono lungo l'intera lunghezza del fabbricato; un servizio igienico; una cucina; terrazza soprastante di copertura a cui si sale dalla scala esterna situata nel fronte nord-est. Invece, la terrazza a servizio si trova a sud-ovest dell'edificio, ed è collegata all'area antistante l'edificio mediante una rampa di scale. Consiste in una superficie, piana pressappoco complanare al piano stradale di via Nazionale, che si estende fino al fronte laterale dell'edificio che insiste nella particella 1903. L'area è delimitata da muretti, verso la piazza e il fabbricato staggito, e da una recinzione metallica verso la strada pubblica. Il bene ha superficie commerciale pari a circa 130,00 mq. È riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cinisi (PA) al **foglio 11, particella 891 e particella 1028 sub. 2**, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 108 mq, rendita catastale € 141,77.

LOTTO 4:

- **piena proprietà** con le pertinenze, accessori ed i frutti relativi, di terreno sito in Cinisi (PA), in contrada Serra Porrazzi-Orsa, della estensione di are 26,00; riportato al Catasto dei Terreni del Comune di Cinisi (PA) al **foglio 7, particella 65**, qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 10,07, reddito agrario € 2,69. All'area si arriva percorrendo una strada interna alla zona con ingresso in via Sandro Pertini, al termine della quale si trova un cancello elettrificato situato sul confine del terreno, e da cui si accede anche alla contigua particella n. 64;

- **piena proprietà** con le pertinenze, accessori ed i frutti relativi, di terreno sito in Cinisi (PA), in contrada Orsa-Pozzillo, della estensione di are 10,06; riportato al Catasto dei Terreni del Comune di Cinisi (PA) al **foglio 7, particella 2527**, qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 3,90, reddito agrario € 1,04. Confina con fondi altrui indicati in catasto terreno con le particelle 2528, 63 e 148, rispettivamente ubicate a nord-ovest, a sud-est e a sud-ovest; mentre a nord-est confina con l'autostrada Punta Raisi-Palermo. In quest'ultimo confine si trova una recinzione costituita da rete e montanti metallici, invece in quello a sud-ovest vi è un muretto a secco in pietra. Sugli altri confini non vi è alcun elemento di delimitazione.

LOTTO 5: **piena proprietà** del terreno sito in Cinisi (PA), via Faro Pizzoli; riportato al Catasto dei Terreni del Comune di Cinisi (PA) al **foglio 14, particella 711**, qualità agrumeto, classe 1, superficie 65 mq, reddito dominicale € 3,32, reddito agrario € 1,26.

LOTTO 6: **piena proprietà** con le pertinenze, accessori ed i frutti relativi, di terreno sito in Cinisi (PA), contrada Bosco Tagliato; riportato al Catasto dei Terreni del Comune di Cinisi (PA) al **foglio 18, particella 531**, qualità uliveto,

classe 2, superficie 2.528 mq, reddito dominicale € 11,75, reddito agrario € 9,79.

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:

- € **115.520,00** (euro centoquindicimilacinquecentoventi/00) **per il lotto n. 2;**
- € **33.972,00** (euro trentatremilanovecentosettantadue/00) **per il lotto n. 3;**
- € **3.161,00** (euro tremilacentosessantuno/00) **per il lotto n. 4;**
- € **8.324,00** (euro ottomilatrecentoventiquattro/00) **per il lotto n. 5;**
- € **3.817,00** (euro tremilaottocentodiciassette/00) **per il lotto n. 6.**

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

- € **86.640,00** (euro ottantaseimilaseicentoquaranta/00) **per il lotto n. 2;**
- € **25.479,00** (euro venticinquemilaquattrocentosettantanove/00) **per il lotto n. 3;**
- € **2.370,75** (euro duemilatrecentosettanta/75) **per il lotto n. 4;**
- € **6.243,00** (euro seimiladuecentoquarantatre/00) **per il lotto n. 5;**
- € **2.862,75** (euro duemilaottocentosessantadue/75/00) **per il lotto n. 6.**

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a:

- € **4.000,00** (euro quattromila/00) **per il lotto n. 2;**
- € **1.000,00** (euro mille/00) **per il lotto n. 3;**
- € **100,00** (euro cento/00) **per il lotto n. 4;**
- € **400,00** (euro quattrocento/00) **per il lotto n. 5;**
- € **150,00** (euro centocinquanta/00) **per il lotto n. 6.**

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 4 giugno 2025,** presso la sede dell'ASSO.VE.D.A. sita in Palermo, Corso Camillo Finocchiaro Aprile n. 162.

A tal fine, si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso la sede dell'ASSO.VE.D.A. sita in Palermo, Corso Camillo Finocchiaro Aprile n. 162, dalle ore 9,30 alle ore 12,30 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, 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 **“TRIB. PA - Sez. Esec. Imm. - Proc. n. 36/2022”**, con l'indicazione del n. del lotto per **cui si partecipa**” 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 Astelegale.net S.p.A.

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13.00 del giorno 4 giugno 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.spazioaste.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@giustiziacert.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", con l'indicazione del n. del lotto per cui si partecipa.** 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 alla procedura n. 36/2022, Banca Unicredit S.p.A. - codice IBAN: IT70B0200804642000107276833;**

- 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.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Astelegale.net S.p.A. ai seguenti recapiti:

telefono: +39 0362 90761;

email: info@astalegale.net;

pec: astalegale@pec.it.

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 ciascun lotto (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 giorno 5 giugno 2025, alle ore 9.00 e segg.**, presso la Sala Aste di Astalegale.net S.p.A., sita in Palermo, c/o Job Office, Via Principe di Belmonte n. 103/C (secondo piano), nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore **www.spazioaste.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.garavirtuale.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 precedente 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 precedente 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 Professionista 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 Professionista 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 Professionista delegato, ove ritenga che non vi sia 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 Professionista 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 a:

- € 4.000,00 (euro quattromila/00) **per il lotto n. 2;**
- € 1.000,00 (euro mille/00) **per il lotto n. 3;**
- € 100,00 (euro cento/00) **per il lotto n. 4;**
- € 400,00 (euro quattrocento/00) **per il lotto n. 5;**
- € 150,00 (euro centocinquanta/00) **per il lotto n. 6.**

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 3 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 Professionista 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 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, termine soggetto a sospensione feriale dall'1 al 31 agosto giusta la previsione nell'ordinanza di delega, dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) tramite bonifico bancario sul **conto intestato alla procedura n. 36/2022, Banca Unicredit S.p.A. - codice IBAN: IT70B0200804642000107276833, con la causale "versamento saldo prezzo lotto", con l'indicazione del n. del lotto aggiudicato**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"TRIB. PA - Sez. Esec. Imm. - Proc. n. 36/2022", con l'indicazione del n. del lotto aggiudicato**, da consegnare al Professionista delegato presso la sede dell'ASSO.VE.D.A., sita in Palermo, Corso Camillo Finocchiaro Aprile n. 162.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione e comunque non inferiori a € 2.500,00, a mezzo bonifico bancario sul **conto intestato alla procedura n. 36/2022, Banca Unicredit S.p.A. - codice IBAN: IT70B0200804642000107276833, con la causale "versamento spese", con l'indicazione del n. del lotto aggiudicato**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"TRIB. PA - Sez. Esec. Imm. - Proc. n. 36/2022", con l'indicazione del n. del lotto aggiudicato**, da consegnare al Professionista delegato presso la sede

dell'ASSO.VE.D.A., sita in Palermo, Corso Camillo Finocchiaro Aprile n. 162.

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 Professionista 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 alle relazioni di stima predisposte dall'esperto arch. Carmelo Cipriano, ove è stato rilevato quanto segue:

LOTTO 2: *“...Nel Certificato di destinazione urbanistica del 13/11/2023 (prat. 264/2023 CDU) rilasciato dal Settore IV del Comune di Cinisi (v. Allegato della relazione introduttiva, pag. da 39 a 44) è specificato che gli immobili segnati al N.C.E.U. foglio 14, particella 45, sub. 2 e sub. 3 ricadono in zona “B1” (Aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati di cui all’allegato “a” del certificato) del P.R.G. approvato. Per la stessa zona sono indicati i vincoli e le prescrizioni che seguono: aeroportuale (art. 707 comma 1 del codice di navigazione aerea), sismico (Legge n. 64/1974). Inoltre è precisato che gli immobili prospicienti il Corso Umberto I ricadono in area da normare attraverso un “Piano del colore” che definisca l’aspetto esteriore unitario dei fronti prospicienti il Corso e dei risvolti nelle vie adiacenti; ed ancora che nelle more che venga redatto dall’Amministrazione Comunale detto Piano, tutte le trasformazioni edilizie, comprese le opere di manutenzione che interessano le parti esterne, sono soggette a Nulla Osta della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.*

L’edificio in cui si trovano i due cespiti in esame è da ritenersi legittimo, in quanto costruito in data antecedente all’entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 17/08/1942, e successivamente modificato previ appositi titoli edilizi. Ciò è stato accertato dall’esperto a seguito dell’acquisizione della planimetria catastale di primo impianto dell’unità immobiliare originaria (v. All. 2), presentata in epoca antecedente alla entrata in vigore della citata legge, pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 16/10/1942. Inoltre, ad esito di apposita visione atti presso il competente ufficio comunale, è stato constatato che per l’intero edificio sono state depositate, successivamente, le seguenti pratiche inserite nell’allegato n. 5 di questa relazione:

- Comunicazione inizio opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37/85, prot. n. 0018337 del 29/09/2011, depositata per l'intera unità censita al fg. 14, p.lla 45, sub. 1;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al Permesso di Costruire (ai sensi dell'art. 23, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recepita dalla L.R. 16 /2016 e ss.mm.ii), assunta al prot. 9724 del 17/04/2019, unitamente agli elaborati tecnici e grafici e all'autorizzazione prot. n. 2658 del 18/05/2018 rilasciata dalla Sezione per i Beni Paesaggistici e Demoantropologici dell'Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana (a pag. 8 della S.C.I.A. è precisato che la segnalazione riguarda il “Progetto di divisione e cambio destinazione d’uso da abitazione ad attività commerciale di una parte del piano terra lato prospiciente su via Don Luigi Sturzo n. 3”);

- Comunicazione di fine lavori assunta al prot. 12808 del 03/06/2019 relativa alla predetta S.C.I.A. alternativa;

- Comunicazione per interventi di edilizia libera prot. del 30/04/2019;

- Segnalazione Certificata per l'Agibilità (ai sensi dell'art. 24 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recepito dinamicamente dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii) prot. 22542 del 10/10/2019 e relativi allegati tecnici e grafici.

Lo stato attuale degli immobili rappresentato nelle planimetrie di rilievo inserite in allegato n. 4, è stato comparato con quello riportato negli elaborati grafici allegati alla citata S.C.I.A.. Ad esito di tale comparazione non sono state riscontrate difformità ad esclusione di quelle riconducibili ad inesatta rappresentazione grafica.

Sulla base dell'ispezione ipotecaria inserita in allegato 6 e sulla scorta di quanto riportato nelle Certificazioni notarili in atti del procedimento prodotte

dal dott. Carmelo Di Vitale, Notaio in Partinico, è stata verificata l'assenza di trascrizioni di domande giudiziali sui due immobili pignorati in esame. Invece, dalla stessa documentazione risulta che l'intera particella n. 45 del foglio di mappa n. 14, in cui ricadono i due beni staggiti, è gravata dalla seguente formalità presso la conservatoria del registri immobiliari di Palermo:

*- **Vincolo legale** trascritto il 30 maggio 2014 ai numeri 23925/19442 a favore dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali di Palermo contro l'esecutato.*

Nello stesso allegato n. 6 è stato inserito, altresì, il D.D.S. n. 2010 del 27/08/2012 trasmesso, a chi scrive in riscontro ad apposita richiesta, dalla preposta Unità Operativa della Soprintendenza per il Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, e con cui è stato sottoposto a dichiarazione di eccezionale interesse etno-antropologico, ai sensi dell'art. 10 comma 3 lettera d) del D.Lgs 42/2004 ss.mm.ii. la "Casa Memoria Felicia e Peppino Impastato", unitamente a 140 reperti in essa custoditi."

*

Lotto 2 - Prelazione

Come detto inizialmente il bene sopra indicato come Lotto 2 è sottoposto a vincolo legale in favore dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali di Palermo, giusta normativa del Codice dei beni culturali e del paesaggio (d.legs. n.42/2004), ragion per cui detto ente gode del diritto di prelazione, che può esercitare entro 60 giorni dalla notificazione del verbale di aggiudicazione.

Ne deriva che la detta aggiudicazione è sottoposta alla condizione sospensiva di talché essa non avrà efficacia fino a che non decorra il citato termine (art.61 comma 4 Codice dei beni culturali);

Si precisa tuttavia che ciò non incide sulla decorrenza del termine per il pagamento del saldo prezzo, ragion per cui esso dovrà essere corrisposto sempre entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione.

LOTTO 3: *"...Nel Certificato di destinazione urbanistica del 13/11/2023 prat. 264/2023 CDU rilasciato dal Settore IV del Comune di Cinisi (v. Allegato della relazione introduttiva, pag. da 39 a 44) è specificato che l'immobile segnato al N.C.E.U. foglio 11, particella 891-1028 sub. 2 ricade in zona "E1" (Parti del territorio destinati ad usi agricoli) del P.R.G. approvato. Per la stessa zona sono indicati i seguenti vincoli e prescrizioni: aeroportuale (art. 707 comma 1 del codice di navigazione aerea), sismico (Legge n. 64/1974), limite fasce di rispetto delle vie di Comunicazione (Ferrovie dello Stato).*

Seppur realizzato in assenza di titolo abilitativo, il bene in esame è da ritenersi legittimo dal punto di vista edilizio e urbanistico, in quanto costruito all'esterno del centro abitato in data antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 16/10/1942. Ciò è stato accertato dall'esperto sulla scorta delle informazioni desunte dal Modello 1 (accertamento generale della proprietà immobiliare urbana) e dal Modello 5 (accertamento e classamento Catasto E.U.), rilasciati in copia dall'Area servizi Catastali e Cartografici di Palermo dell'Agenzia delle Entrate, e inseriti in copia in allegato n. 2 di questa perizia. In particolare, da quest'ultimo modello si evince sia che l'accertamento del preposto ufficio catastale è stato eseguito nel mese di agosto 1942, sia che nel

... mese di dicembre del 1967 è stato variato il mappale per l'aggiunta del terrazzo censito con la particella n. 1028 sub. 2. Tuttavia, constatate le difformità descritte nel precedente paragrafo 3.3., l'esperto ha preso visione presso la S.A.S. TD s.r.l. di Palermo del fotogramma n. 6 strisciata 1 della ripresa aerea eseguita nell'agosto 1955, acquisito in copia e inserito in allegato n. 4 di questa perizia. Sulla base di quanto ripreso nel fotogramma, è stata constatata l'esistenza a quell'epoca dell'intera unità immobiliare, e la corrispondenza delle sagome rispetto a quelle attuali. Per tutte queste motivazioni, il bene può essere ritenuto legittimo dal punto di vista urbanistico ed edilizio.”.

LOTTO 4: *“...Nel Certificato di destinazione urbanistica del 13/11/2023 prat. 264/2023 CDU rilasciato dal Settore IV del Comune di Cinisi (v. Allegato della relazione introduttiva, pag. da 39 a 44) è specificato che gli appezzamenti di terreni segnati al N.C.T. al foglio n. 7, particelle 65-2527 ricadono in zona E1 (Parti del territorio destinati ad usi agricoli di cui all'allegato “c” del certificato) del P.R.G. approvato. Per la stessa zona sono indicati i seguenti vincoli e prescrizioni: aeroportuale (art. 707 comma 1 del codice di navigazione aerea), sismico (Legge n. 64/1974), fascia di rispetto 300 mt dalla battigia (aree tutelate per legge decreto legislativo 22/01/2004 n. 42 art. 142).”.*

LOTTO 5: *“...Nel Certificato di destinazione urbanistica del 13/11/2023 prat. 264/2023 CDU rilasciato dal Settore IV del Comune di Cinisi (v. Allegato della relazione introduttiva, pag. da 39 a 44) è specificato che l'immobile segnato al N.C.E.U. foglio 14, particella 711 ricade in zona “B1” (Aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati di cui all'allegato “a” del certificato) del P.R.G. approvato. Per la stessa zona sono indicati i*

seguenti vincoli e prescrizioni: aeroportuale (art. 707 comma 1 del codice di navigazione aerea), sismico (Legge n. 64/1974).

Con nota prot. 38079 del 20/12/2023 il responsabile del preposto Settore del Comune di Cinisi ha comunicato, ad esito di apposita richiesta ricerca e visione atti dell'esperto, che non è stato individuato alcun immobile e nominativo menzionato nella comunicazione di riferimento (v. Allegato della relazione introduttiva, pag. 46). L'assenza di pratiche edilizie per l'edificio in esame è stata accertata anche a seguito della visione atti effettuata il 17/04/2024, su invito del 15/04/2024 inoltrato dal predetto Settore a chi scrive con mail e, ancora, dopo la ulteriore visione atti eseguita il 06/08/2024 in riscontro alla richiesta dell'esperto del 23/04/2024 (v. Allegato della relazione introduttiva, pagg. 80 e 87). Ad esito degli stessi accertamenti è stato constatato che per l'immobile non risulta alcun ordine di demolizione.

Pertanto, al fine di accertare la presumibile epoca di costruzione dell'edificio, l'esperto ha preso visione, presso la S.A.S. TD s.r.l di Palermo (Società Aerofotogrammetrica Siciliana Tecnologie Digitali), delle riprese aeree eseguite sul territorio di Cinisi, ed ha constatato che l'edificio in questione è stato realizzato tra il 1978 e il 1987. A tal riguardo in allegato 4 è stata inserita la ripresa nel fotogramma n. 230 strisciata 5 della ripresa aerea eseguita nel giugno 1978 (v. All. 4) da cui si evince, appunto, l'inesistenza a quell'epoca dell'immobile. Ciò constatato e accertato, si ritiene l'immobile totalmente abusivo in quanto realizzato in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 765/1967, in assenza di apposito titolo abilitativo.

Assunte le opportune informazioni presso il competente ufficio tecnico comunale, è stato accertato che l'immobile, in considerazione anche della sua destinazione d'uso a magazzino, potrà essere regolarizzato con sanatoria cd.

ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/20021 recepito con modifiche dall'art. 14 della L.R. 16/2106 e ss.mm.ii.. Ciò in quanto conforme, in generale, alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda di accertamento di conformità (cd. doppia conformità urbanistico-edilizia). In breve, la conformità deriva, indicativamente e non esaustivamente, dalla sua destinazione d'uso e dalla sua ridotta volumetria rispetto a quella consentita nella zona urbanistica.

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia di cui una parte quale contributo sull'incidenza degli oneri di urbanizzazione e l'altra quale contributo sul costo di costruzione. In dettaglio, il primo contributo sarà pari al doppio di quello determinato moltiplicando l'importo unitario pari a €/mc 2,24 applicato nelle zone urbane "A" e "B" del Comune di Cinisi. Pertanto, essendo il volume totale dell'immobile da stimare pari a mc 208,00, gli oneri di urbanizzazione complessivi ammontano a € 931,84, ovvero il doppio di € 465,92. Invece, il contributo sul costo di costruzione delle opere eseguite è stato determinato - sempre in considerazione delle informazioni assunte nel competente ufficio comunale - nella misura doppia pari al 20% dell'importo pari a € 28.761,10 determinato mediante il computo metrico estimativo delle opere inserito nell'allegato n. 5 di questa perizia. Pertanto, l'importo del predetto costo è pari a € 5.752,22. Lo stesso computo è stato compilato con riferimento alle categorie di lavoro inserite nel vigente "Nuovo Prezzario unico regionale per i lavori pubblici. Sicilia 2024" aggiornato con Decreto Assessoriale n. 2/GAB del 02/01/2024. Per quelle categorie di lavori non contemplate nel predetto

prezzario i valori di riferimento sono stati determinati con apposite analisi, formulate in base ai costi all'attualità della manodopera, dei materiali e forniture, e degli eventuali noli desunti altresì dalle apposite tabelle pubblicate nel sito del predetto Assessorato della Regione Sicilia. Invece, gli oneri di conferimento a discarica, inclusa la caratterizzazione, include l'aliquota delle spese generali pari al 15% per il ristoro degli oneri che saranno sostenuti, per tali attività, dall'impresa affidataria. Inoltre, la presentazione della pratica edilizia per accertamento di conformità comporta il pagamento sia della sanzione amministrativa pari a € 516,00, sia dei diritti di istruttoria e di segreteria pari rispettivamente a € 200,00 e € 78,48.

Per le stesse finalità, l'aggiudicatario dovrà affidare apposito incarico a tecnico di fiducia che dovrà predisporre la necessaria documentazione tecnico-amministrativa da trasmettere al preposto ufficio tecnico del Comune. L'importo presunto complessivo dell'onorario e delle spese da corrispondere a professionista abilitato (architetto, ingegnere, ecc.) per spettanze tecniche è stato determinato in € 3.500,00 oltre i.v.a. ed altri oneri di legge. Tale importo include quanto necessario per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria tra cui la richiesta, all'Ufficio del Genio civile, del parere di sussistenza ai sensi dell'art. 96 del D.P.R., n. 380/01, ecc., la predisposizione delle pratiche di aggiornamento catastale, ecc..

In ultimo, dovrà essere presentata al preposto ufficio comunale la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (in breve S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 D.P.R. n. 380/2001 recepito dinamicamente dalla L.R. n. 16/2016, con cui il tecnico incaricato dall'aggiudicatario dovrà asseverare, previa esecuzione delle apposite verifiche circa la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli

stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente. In tal caso la presentazione della pratica comporta il pagamento sia dei diritti di istruttoria e di segreteria pari rispettivamente a € 100,00 e € 78,48, e il compenso per competenze tecniche pari a € 800,00 oltre i.v.a. ed altri oneri di legge.

Pertanto il costo complessivo presunto che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione edilizia e urbanistica del bene ammonta a complessivi € 11.957,02 e sarà sottratto dalla stima del valore di mercato.”.

LOTTO 6: *“...Nel Certificato di destinazione urbanistica del 13/11/2023 prat. 264/2023 CDU rilasciato dal Settore IV del Comune di Cinisi (v. Allegato della relazione introduttiva, pag. da 39 a 44) è specificato che l'appezzamento di terreno segnato al N.C.T. al foglio n. 18, particella 531 ricade in zona E2 (Aree agricole sottoposte a vincolo di tutela di cui all'allegato “b” del certificato) del P.R.G. approvato. In particolare, l'attività in tali aree è normata dall'art. 27 delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico, in cui è precisato che: “Il Prg tutela la vegetazione del territorio agricolo. In particolare vuole conservare gli elementi naturali (filari di alberi lungo i confini delle strade e dei campi, gruppi di alberi isolati, boschetti) e vieta il taglio in particolare in aree interessate dalla coltivazione di ulivi di antico impianto. Nel caso di morte di qualche elemento è necessaria la sostituzione dello stesso. Inoltre, deve essere assicurata una manutenzione continua e nei casi di degrado botanico o di malattia bisogna ricorrere ad interventi specializzati di conservazione. In queste aree vigono i parametri edificatori delle zone agricole di cui all'art. 26, con la prescrizione che, nel caso di edificazione o progetto di trasformazione del fondo agricolo, deve essere aggiunta alla documentazione prevista un rilievo degli alberi di ulivo*

esistenti su apposita cartografia in scala 1:500 e una relazione agronomica per valutare l'impatto delle attività previste sull'assetto del fondo interessato".

Per la stessa zona, nel certificato di destinazione urbanistica sono indicati i seguenti vincoli e prescrizioni: aeroportuale (art. 707 comma 1 del codice di navigazione aerea); sismico (Legge n. 64/1974); limite fasce di rispetto delle vie di Comunicazione (SS.113 – Ferrovie dello Stato); area ricadente all'interno del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) per gli aspetti geomorfologici del Comune di Cinisi (PA) ricadente nell'Area territoriale tra il Bacino idrografico del F. Oreto e Punta Raisi (040), nell'Area territoriale tra Punta Raisi e il Bacino Idrografico del F. Nocella (041) e nel Bacino Idrografico del F. Nocella (042) "P4" di cui al Decreto del Segretario Generale della Regione Siciliana nr. 64/2022 del 25/03/2022 e successivo Decreto del Segretario Generale della Regione Siciliana nr. 384 del 01/06/2023...

... Sulla scorta di quanto riportato nelle certificazioni Notarili in atti del procedimento prodotte il 15/03/2022 e il 17/01/2023 dal dott. Carmelo Di Vitale, Notaio in Partinico, e nell'ispezione ipotecaria inserita nel fascicolo con gli allegati 1, è stata verificata l'assenza di trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato. Invece, per lo stesso bene sussistono le seguenti trascrizioni:

- **Decreto di asservimento** trascritto in data 19/12/1994 ai numeri 33968/46018 a favore dell'Ente Ferrovie dello Stato;

- **Decreto di asservimento** trascritto in data 02/01/1995 ai numeri 25/26 a favore dell'Ente Ferrovie dello Stato;

- *Servitù coattiva derivante da decreto di asservimento trascritto in data 02/01/1995 ai numeri 30/31 a favore dell'Ente Ferrovie dello Stato.*”.

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 sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul sito internet www.asteanunci.it e sui portali collegati al circuito aste.click del Gruppo Edicom S.p.A..

10) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, meglio e più specificatamente descritto nelle relazioni del perito in atti, alle quali 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.

Con riferimento allo stato di occupazione, per quanto risulta dalla relazione di stima, secondo quanto accertato dal Custode Giudiziario in sede di immissione in possesso ed alla luce del provvedimento del sig. G.Es., si rende noto quanto appresso:

LOTTO 2: l'immobile risulta occupato da terzi con autorizzazione del Giudice;

LOTTO 3: l'immobile risulta libero;

LOTTO 4: l'immobile risulta libero;

LOTTO 5: l'immobile risulta occupato da terzi con autorizzazione del Giudice;

LOTTO 6: l'immobile risulta occupato dal debitore con autorizzazione del Giudice.

11) Il lotto 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 Giudice dell'Esecuzione in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

12) Visite degli immobili

Il Custode Giudiziario cui è possibile rivolgersi per maggiori informazioni sulla vendita è l'avv. Giuseppe Di Liberto, reperibile presso l'ASSO.VE.D.A., in Palermo, Corso Camillo Finocchiaro Aprile n. 162, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento (tel. 091335768 - lunedì, mercoledì e venerdì, dalle ore 9,30 alle ore 12,30) o tramite e-mail (assoveda@gmail.com).

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita - che dovranno pervenire entro e non oltre il termine di 7 (sette) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte - dovranno 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.

Si precisa infine che le visite saranno consentite esclusivamente nel rispetto delle prescrizioni di cui alla circolare n. 5/2020 emessa dai Giudici della Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - del Tribunale di Palermo in data 24/9/2020 che qui di seguito si indicano:

- la visita sarà consentita esclusivamente alla persona che ha presentato la relativa richiesta e con la partecipazione di un solo accompagnatore;
- l'interessato e l'eventuale accompagnatore dovranno rispettare rigorosamente l'orario di visita comunicato dal Custode e munirsi a propria cura di mascherina e gel igienizzante per le mani o guanti monouso.

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 - sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul sito internet www.asteanunci.it e sui portali collegati al circuito aste.click del Gruppo Edicom S.p.A..

Verrà altresì utilizzato il servizio di messaggistica denominato “EUREMA ASTE” per l’invio di SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all’ubicazione dell’immobile posto in vendita.

15) In ottemperanza a quanto disposto in seno all’ordinanza di delega, il presente avviso di vendita 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, 26 marzo 2025

Il Professionista delegato

(*avv. Giuseppe Di Liberto*)