

Avv. Gaetano Giuffrida
Via Alessio Narbone, 73
90138 Palermo
tel. 091/5777260
pec: avv.giuffrida@pec.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

TRIBUNALE DI PALERMO

Procedura di espropriazione immobiliare **R.Es. n° 247/2010 - D.V. 10/2012** delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Gaetano Giuffrida, con studio in Palermo via Alessio Narbone n. 73

Il Professionista Delegato Avv. Gaetano Giuffrida,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione con la quale il sottoscritto è stato delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- visti gli artt. 596 e ss. c.p.c.;
- visti i verbali negativi dei 26/06/2013, 24/07/2013, 02/12/2015, 22/12/2015, 29/03/2018 e 21/11/2019;
- visto il verbale di aggiudicazione provvisoria del 21/01/2021 e il successivo provvedimento del G.Es. del 22/01/2025 col quale è stata disposta la revoca dell'aggiudicazione avvenuta in data 21/01/2021;
- vista l'ordinanza del 06/12/2025 del Giudice dell'esecuzione, con cui è stato disposto darsi seguito alle operazioni di vendita già delegate, disponendo altresì che *“il professionista delegato rappresenti compiutamente la situazione urbanistica ed edilizia del lotto unico staggito in seno all'avviso di vendita”*;
- - ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto del compendio pignorato;

AVVISA

che il giorno **21/07/2026, alle ore 11,00** presso il proprio studio, in Palermo, via Alessio Narbone 73 secondo piano, procederà alla vendita senza incanto, **in unico lotto**, dei beni immobili pignorati, di seguito descritti:

- **piena proprietà appartamento sito in Monreale, contrada Frassinelli e Mulini, via Circonvallazione n. 75, posto al secondo piano del corpo C identificato al N.C.E.U. di Monreale al fg. 27, p.lla 2983 sub 63, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale 197 mq, rendita € 537,12;**

La predetta unità immobiliare – come riferito dal CTU nella relazione di stima - è costituita da *“una sala di ingresso (foto 8-10), da un ampio salone posto a destra della sala di ingresso (foto 11-12) e da una camera matrimoniale ubicata a sinistra dell'ingresso (foto*

31- 32) e dotata di un servizio igienico con vasca (foto 33-34). Sul salone si aprono una cucina (foto 21-22), un servizio igienico con doccia che si affaccia su una chiostrina interna (foto 34-35), un disimpegno che distribuisce due camere di cui una più piccola che si apre su un balconcino (foto 17-18) ed una più grande (foto 15-16) che si affaccia su un'ampia terrazza. Sulla terrazza si aprono anche il salone e la cucina”.

Si precisa che, come riferito dal C.T.U., l'immobile non è iscritto nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e, dunque, non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Per quanto attiene alla posizione urbanistica si dirà meglio infra.

L'immobile allo stato risulta occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare.

La vendita avrà luogo con le seguenti modalità ed alle seguenti condizioni:

- Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **79.000,00 (euro settantanovemila/00)**;

ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 c.p.c., l'offerta minima efficace (inferiore fino a un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato) è pari a: € 59.250,00 (euro cinquantanovemiladuecentocinquanta/00).

- Le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli artt.571 e seguenti c.p.c. si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio, in Palermo, via Alessio Narbone 73 secondo piano.

- 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.

- Le offerte, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere effettuate in carta legale e depositate in busta chiusa.

Le offerte dovranno specificare:

A. il cognome, nome, luogo e data di nascita dell'offerente persona fisica, con la indicazione del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale (con la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni), allegando copia del documento di identità in corso di validità, nonché copia del codice fiscale (sia dell'offerente, sia del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione). Le offerte effettuate da una società o da altro ente dovranno specificare la relativa denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, con indicazione delle generalità

del legale rappresentante, allegando certificato attestante l'attuale vigenza della società o dell'ente ed i relativi poteri di rappresentanza legale, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante. Le offerte effettuate dal minorenne dovranno essere sottoscritte da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia;

L'offerta dovrà altresì contenere:

l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la stessa è proposta o dell'indicazione del lotto;

la dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, nonché del presente avviso di vendita

l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo del prezzo di aggiudicazione, che comunque non potrà essere superiore a 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, trattandosi di credito nascente da mutuo fondiario e per il residuo entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;

ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta;

l'offerente dovrà dichiarare la residenza ovvero eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria o lo studio del professionista delegato;

le offerte di acquisto dovranno essere depositate, a pena di inefficacia, presso lo studio del professionista delegato in busta chiusa, entro le ore 12,00 del giorno 20 luglio 2026; la busta, potrà essere materialmente depositata anche da persona diversa dall'offerente, previa identificazione a mezzo di documento d'identità in corso di validità;

l'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto e ciò a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Palermo – Sez. Esec. Imm. - Proc. n.247/2010 – lotto unico”; 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 rispetto del termine e/o il mancato versamento della cauzione nella misura e/o nella forma stabilite, determineranno l'inefficacia dell'offerta;

ogni creditore, nel termine di 10 (dieci) giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

Il giorno **21 luglio 2026, alle ore 11,00**, il Professionista delegato procederà all'apertura delle buste e, in caso di unica offerta, all'esame ed alla deliberazione sulla stessa, sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti.

Se l'offerta risulterà pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto sarà inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Professionista delegato farà luogo alla vendita se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non saranno state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588;

in caso di pluralità di offerte valide, il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo.

Nel caso in cui la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista dall'art. 506 primo comma c.p.c..

Sempre nel caso in cui la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, ma non siano presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il professionista delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione in favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, disporrà l'aggiudicazione in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato terrà conto dei seguenti criteri in ordine graduato: migliore prezzo offerto; a parità del prezzo offerto, cauzione versata più alta; a parità del prezzo e della cauzione versata, i tempi più ridotti di pagamento.

Nel caso di adesione degli offerenti alla gara, se il prezzo offerto all'esito della stessa è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il professionista delegato non darà luogo all'aggiudicazione quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Per converso procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in presenza di istanza di assegnazione), quando il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita;

tutte le parti e tutti gli offerenti, a mezzo del presente avviso, sono convocati per il giorno fissato per l'apertura delle buste, onde partecipare alla deliberazione sulle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;

in caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore a € 1.000,00 (euro mille/00).

in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario (ove non ritenga di avvalersi della facoltà di subentro nel contratto ricorrendone i presupposti) sarà tenuto, nel termine indicato nell'offerta e comunque entro e non oltre il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione (trattandosi di credito nascente da mutuo fondiario), al versamento del saldo prezzo direttamente al creditore fondiario; L'aggiudicatario medesimo dovrà inoltre provvedere, entro e non oltre il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, al versamento del residuo dovuto a titolo di saldo prezzo (dedotta la cauzione e le somme già versate direttamente al creditore fondiario), nonché delle spese, nella misura presuntivamente determinata nel 20% del prezzo di aggiudicazione, e comunque nella misura non inferiore ad € 5.000,00 salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato, tenuto conto anche dell'eventuale versamento di quanto eventualmente dovuto a titolo di I.V.A..

Entrambi i versamenti, da effettuarsi a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati a “Tribunale di Palermo – Sez. Esec. Imm. - Proc.n. 247/2010 – con l'indicazione del lotto aggiudicato”, dovranno essere depositati presso lo studio del professionista delegato. In caso di mancato deposito del saldo prezzo 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.;

in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà immediatamente restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno custodito in deposito presso lo studio del professionista delegato;

se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione tempestive e valide, il Professionista delegato provvede ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

Con riferimento alla vigente **NORMATIVA URBANISTICA**, si rimanda integralmente alla relazione in atti, redatta dall'esperto che **potrà essere consultata dagli interessati presso lo studio del professionista delegato, nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it**.

AL RIGUARDO, SU SPECIFICO ORDINE DEL GIUDICE, SI PRECISA CHE IL CONSULENTE TECNICO HA RASSEGNAO QUANTO SEGUE:

1) Planimetria catastale:

Dal confronto tra l'ultima planimetria depositata al Catasto, datata 04/06/1996 (fig. 5 e all. 2.4), e il rilievo dello stato dei luoghi (fig. 4 e all. 5.1), eseguito dalla sottoscritta in data 21/02/2025, emergono le seguenti difformità (fig.6 e all. 5.2): 1. È stata realizzata una tettoia sulla terrazza in corrispondenza delle finestre del salone e della cucina 2. Sotto la tettoia è stato realizzato uno spazio attrezzato con tavolo e sedie e zona lavanderia con piano di lavoro in marmo, lavandino e lavatrice 3. È stato rimosso l'antibagno del servizio igienico collegato alla camera matrimoniale ubicata a sinistra dell'ingresso all'abitazione 4. La camera da letto che si apre sulla terrazza è stata suddivisa in due camere di minori dimensioni tramite realizzazione di un tramezzo e di un piccolo disimpegno 5. Sono state modificate le finestre del salone e della camera che si apre sulla terrazza e trasformate in porte finestre. Tutte le modifiche relative alla distribuzione interna dal punto 1 al punto 4 sono successive alla data di presentazione della planimetria catastale e sono state effettuate in modo illegittimo senza che venissero richiesti i relativi titoli edilizi e nulla osta agli enti competenti o venissero effettuate le dovute comunicazioni. Per tali opere, come meglio si specificherà al quesito 6, non sussistono i requisiti di sanabilità in quanto realizzate successivamente alla presentazione di una istanza di condono non ancora definita. Per quanto concerne la trasformazione delle finestre in porte finestre, è probabile si tratti di una imprecisione catastale visto che nella tavola di progetto collegata alla concessione in sanatoria n. 14/1994 ai sensi dell'ex art. 13 L. 47/85 sono raffigurate delle

porte finestre che consentono di accedere alla terrazza (vedai planimetrie allegate alla relazione di C.T.U..

2) Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

2.1) L'immobile ed il complesso edilizio di cui fa parte è stato realizzato in forza di licenza edilizia n. 143 del 15/07/1974. Successivamente è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 14 del 11/02/1994 ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 per le opere parzialmente realizzate in conformità al progetto allegato alla licenza edilizia n. 143/1974. In seguito, per ampliamenti di superficie e di cubatura dei vari edifici del complesso eseguiti in modo difforme rispetto a quanto assentito con la concessione edilizia in sanatoria n. 14/1994, la società costruttrice ha presentato diverse istanze di condono ai sensi della legge di condono 724/1994 per le varie unità immobiliari componenti il complesso immobiliare interessate dai suddetti ampliamenti. In particolare, tra le varie istanze di condono, è stata presentata l'istanza prot. 5975 del 01/03/1995, pratica n. 2209, riguardante l'unità immobiliare censita al foglio 27, p.lla 2983, sub. 37 dal frazionamento della quale, avvenuto a seguito della presentazione dell'istanza di condono, è derivato il sub. 63 che identifica il bene pignorato ed il sub. 64 che individua l'immobile confinante. Il frazionamento del sub. 37 in due differenti subalterni (sub. 63 oggetto di pignoramento e sub. 64 non pignorato), è stato realizzato ad istanza di condono non ancora definita e, dunque, in modo irregolare. Non è allo stato possibile definire l'istanza di condono in itinere mantenendo l'immobile nella sua attuale configurazione e con gli attuali dati catastali ad esso attribuiti a seguito del frazionamento abusivo. All'atto del sopralluogo del 21/02/2025 sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale.

È stata realizzata una tettoia sulla terrazza in corrispondenza delle finestre del salone e della cucina 2. Sotto la tettoia è stato realizzato uno spazio attrezzato con tavolo e zona lavanderia con piano di lavoro in marmo, lavandino e lavatrice 3. È stato rimosso l'antibagno del servizio igienico collegato alla camera matrimoniale ubicata a sinistra dell'ingresso all'abitazione, 4. La camera da letto che si apre sulla terrazza è stata suddivisa in due camere di minori dimensioni tramite realizzazione di un tramezzo e di un piccolo disimpegno, 5. Sono state modificate le finestre del salone e della camera che si apre sulla terrazza e trasformate in porte finestre, Tutte le modifiche dal punto 1 al punto 4 sono state effettuate in modo irregolare poiché realizzate a seguito del frazionamento abusivo e a seguito della presentazione della istanza di condono prot. 5975 del 01/03/1995

che non risulta ancora definita e, pertanto, non sono sanabili. Per quanto concerne le modifiche riportate al punto 5, riguardanti le porte finestre, è possibile si tratti una di una imprecisione catastale considerato che nel progetto allegato alla concessione in sanatoria n. 14/1994 erano rappresentate porte finestre e non finestre come invece riportato nella planimetria catastale. L'immobile non è dotato di certificato di abitabilità né di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

2.2) Destinazione urbanistica e situazione vincolistica:

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dalla scrivente (all. 3.1), la particella 2983 su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento ricade, come da P.R.G. vigente, in "Zona bianca non regolamentata". In tale zona, per effetto della decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, trova applicazione l'art. 4 comma 1 lettera b) della L.R. 16/2016, che consente "fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro". Per quanto concerne la situazione vincolistica, nel Certificato di Destinazione Urbanistica è scritto che la particella n. 2983 ricade in "aree da consolidare", secondo la Cartografia dei Dissesti (1:10.000) allegata al PRG vigente. Inoltre, la particella n. 2983 è soggetta al Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera c, D. Lgs 42/2004 - Codice dei Beni Culturali - Aree tutelate per legge (fiumi, torrenti, corsi d'acqua 150 m). Stante la presenza dei suddetti vincoli il rilascio di eventuali titoli abilitativi, anche in sanatoria, potrebbe essere subordinato a parere preventivo degli Enti di tutela.

2.3) Difformità edilizie e sanabilità

Per il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, ubicato in Monreale, via Circonvallazione n. 57 e insistente sul foglio 27, p.lla 2983, e per altri fabbricati del medesimo complesso residenziale, è stata rilasciata all'amministratore unico della Società Immobiliare Mediterranea La Mantide la licenza edilizia n. 143 in data 15/07/1974 (all. 3.5). Successivamente all'inizio dei lavori, per varie circostanze, venivano emesse dal Comune di Monreale diverse ordinanze di sospensione dei lavori mentre veniva proseguita la costruzione del complesso immobiliare sicché l'amministratore unico della società Beton Sud Nord E.E.S. s.r.l., nel frattempo subentrata alla Società Immobiliare Mediterranea La Mantide, chiedeva la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 le opere fino a quel momento realizzate in conformità al progetto approvato dalla C.E. in data 28/06/1974 e collegato alla licenza edilizia n. 143/1974.

Esaminato lo stato dei luoghi e rilevato che le opere realizzate erano state eseguite in conformità al progetto assentito con la licenza edilizia del 1974, il Comune di Monreale in data 11/02/1994 rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 14 ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 (all. 3.7). Tuttavia, poiché nel frattempo i lavori di costruzione del complesso immobiliare venivano proseguiti in modo difforme rispetto a quanto assentito con la concessione edilizia in sanatoria n. 14/1994 attuando ampliamenti di superficie e di cubatura dei vari edifici del complesso, l'amministratore unico della società Beton Sud Nord E.E.S. s.r.l., presentava diverse istanze di condono ai sensi della legge di condono 724/1994 per le varie unità immobiliari componenti il complesso immobiliare interessate dai suddetti ampliamenti. In particolare, tra le varie istanze di condono presentate ai sensi della L. 724/1994, la scrivente ha preso visione ed effettuato copia dell'istanza prot. 5975 del 01/03/1995, pratica n. 2209, riguardante l'unità immobiliare censita al foglio 27, p.lla 2983, sub. 37 (all. 3.9). Dall'esame della documentazione contenuta nella pratica è emerso che l'istanza di condono non è stata ancora definita per mancata integrazione dei documenti più volte richiesti dal Comune di Monreale. Si rappresenta che oggetto dell'istanza di condono è, come sopra specificato, l'unità immobiliare censita al subalterno 37. Tale subalterno, tuttavia, con variazione catastale del 04/06/1996 è stato soppresso e frazionato in due subalterni e precisamente il sub. 63, che individua il bene oggetto di pignoramento acquistato dalla debitrice con atto del 30/04/1997, ed il sub. 64 acquistato nel 1996 da altro soggetto estraneo alla procedura esecutiva. Dunque, l'istanza di condono portante il numero di protocollo 5975 del 01/03/1995 (pratica n. 2209) non ha come oggetto esclusivamente il bene pignorato ma una unità immobiliare (soppressa) più ampia rispetto all'immobile pignorato censito al sub. 63 poiché comprende, oltre a tale subalterno 63, anche l'immobile adiacente censito al subalterno 64 appartenente a soggetto terzo. Dal confronto tra la planimetria catastale di impianto del subalterno 37 e la planimetria catastale del subalterno 63 oggetto di pignoramento è possibile osservare come il sub. 37 possieda una consistenza maggiore rispetto al sub. 63. Inoltre, dal confronto tra la planimetria di impianto del sub. 37 (all. 2.7) e la planimetria catastale del sub. 63 (all. 2.4) nonché tra l'elaborato planimetrico della particella 2983 risalente al 1993 (all.2.8) e l'elaborato del 2015 (all.2.9), in cui è visibile la rappresentazione grafica dei subalterni 63 e 64 dopo il frazionamento, si può desumere come tali subalterni costituiscano insieme il più ampio sub. 37 oggetto di istanza di condono. Il frazionamento sopracitato, come precisato dall'ufficio tecnico del Comune di Monreale, è stato realizzato

*in modo illegittimo considerato che non è possibile presentare al comune una istanza di frazionamento immobiliare in presenza di una pratica di condono ancora in fase di definizione. Pertanto, sulla base delle informazioni acquisite presso gli uffici tecnici comunali, l'immobile pignorato censito al fg. 27, p.lla 2983, sub. 63 risulta non sanabile nella configurazione attuale riportata nella planimetria catastale poiché una eventuale definizione della pratica di condono in itinere prot. 5975 del 01/03/1995, pratica n. 2209, dovrebbe riguardare entrambi i subalterni 63 e 64 derivati dall'illegittimo frazionamento del sub. 37, previo ripristino dello stato dei luoghi nella originaria configurazione precedente al frazionamento come raffigurata nella planimetria catastale di impianto del sub. 37. Inoltre, i funzionari del Comune hanno fatto presente che l'istanza di condono dovrebbe essere definita congiuntamente dal proprietario del sub. 63 e dal proprietario del sub. 64 ciascuno per la rispettiva porzione di immobile in loro proprietà. Ciò comporta che **per potere procedere alla definizione dell'istanza suddetta occorre**: 1. la volontà e assenso dei proprietari di entrambi i subalterni 63 e 64; 2. la verifica della sussistenza dello stato e consistenza anche del sub. 64 non oggetto di pignoramento eliminando, allo stato attuale, la possibilità di presentare prima della definizione del condono edilizio, qualsiasi altra istanza o comunicazione (CILA, SCIA, SCIA in sanatoria ecc) per la definizione di abusi minori commessi in immobili oggetto di condono successivamente alla presentazione dell'istanza; dunque, le difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale del bene pignorato descritte al quesito 3 della presente relazione, essendo state effettuate a seguito del frazionamento abusivo e a seguito della presentazione della istanza di condono prot. 5975 del 01/03/1995 non ancora definita, non possono essere regolarizzate. 3. la verifica e calcolo dei versamenti e delle oblazioni auto determinate e versate, per attestarne o meno la congruità; 4. il deposito del certificato di idoneità statica degli immobili nonché di altra documentazione richiesta dagli uffici competenti a seguito di istruzione della pratica di condono. Per quanto riguarda la sanabilità ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85, la scrivente ha preso visione nel fascicolo telematico della nota prot. 3029 del 26/01/2022 rilasciata dal Comune di Monreale al Custode Giudiziario, nella quale è riportato che l'immobile interessato da procedura esecutiva potrebbe essere "oggetto di sanatoria ai sensi del comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni". Riguardo alla suddetta nota, al fine di acquisire chiarimenti in merito a quanto sopra esposto circa il frazionamento irregolarmente realizzato, la scrivente si è nuovamente recata presso l'**ufficio tecnico del Comune di Monreale** dove un*

funzionario ha precisato che la presentazione di una istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85 relativa al solo immobile pignorato comporterebbe necessariamente la rinuncia all'istanza di condono in itinere ex L. 724/94, rinuncia che dovrebbe essere presentata sia dal proprietario del sub. 63 oggetto di pignoramento che dal proprietario del sub. 64, circostanza, questa, che difficilmente si potrebbe verificare considerato che la rinuncia da parte del proprietario del sub. 64 comporterebbe la definitiva impossibilità di condonare il proprio immobile. Ancora, con riguardo al vincolo paesaggistico gravante sulla particella su cui insiste l'immobile pignorato, ai fini della sanabilità del bene e della definizione dell'istanza di condono è necessario acquisire il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. Tale parere, come precisato dal funzionario della Soprintendenza con il quale la scrivente ha interloquuto, può essere rilasciato soltanto dopo che la Soprintendenza, a seguito di istanza inoltrata al comune, abbia da questi ricevuto una nota in cui viene comunicato che non sono stati superati i limiti di cubatura imposti dall'art. 39 della L. 724/94, limiti che, nel caso di più istanze di condono presentate da uno stesso soggetto legittimato per varie unità di un medesimo fabbricato, come nel caso specifico, devono essere riferiti all'insieme delle istanze di condono e non alla singola istanza. Dunque, in assenza della suddetta verifica da parte degli uffici comunali, non è allo stato possibile conoscere l'esito del procedimento finalizzato al rilascio del parere da parte della Soprintendenza.

Si precisa che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e non è gravato da censo, livello o uso civico.

Fermo quanto sopra espressamente riportato e richiamati tutti i limiti indicati dal C.T.U., l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt.46, comma 5, del T.U. 6.6.2011, n.380 ed all'art.40, comma 6, della L.28.02.1985 n.47 e successive modificazioni.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova e meglio e più specificatamente descritto nella relazione del perito, in atti, sopra trascritta per estratto ed alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e fatti salvi i diritti di prelazione di 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.

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.

La presentazione delle offerte di acquisto, così come la partecipazione alla vendita, presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili da fascicolo processuale.

In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica si rimanda a quanto sul punto eventualmente esplicitato nella relazione di CTU, **con espressa avvertenza che, in ogni caso, è a carico dell'eventuale acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.**

Tutto quanto sopra è, comunque, meglio precisato nella relazione di stima redatta dall'Arch. Daniela Carollo, consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it, alla quale si fa espresso rinvio.

Con riferimento allo stato di occupazione, si precisa che l'immobile allo stato risulta occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare.

In applicazione dell'art.2 comma 7 del D.M. 127/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario e dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G. Es. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

Per maggiori informazioni e per la visita di quanto oggetto della vendita rivolgersi all'avvocato Gaetano Giuffrida. (tel. 338/2852248), il quale è anche custode giudiziario dell'immobile pignorato.

Estratto del presente avviso sarà pubblicato sul sito internet www.astegiudiziarie.it .

Palermo 11/03/2026

Il Professionista delegato
(Avv. Gaetano Giuffrida)