

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 13/2024 delegata per le operazioni di vendita all'avv. Alfonsa Cottone (Delega n.213/2025) con studio in Palermo, Piazza V.E.Orlando n.39

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

1° esperimento di vendita

Il professionista delegato avv. Alfonsa Cottone,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società EDICOM (www.garavirtuale.it),
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;
- ritenuto che la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario e che è stata formulata nei termini istanza *ex art.* 41 T.U.B.;

AVVISA CHE

Il giorno 6 Marzo 2026 alle ore 10:00, presso la Sala Aste della società EDICOM (www.garavirtuale.it), sita in Palermo, Via Gen. Arimondi n. 2 Q , nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.garavirtuale.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 EDICOM** del bene immobile di seguito descritto:

Lotto unico: piena proprietà dell'intero di un appartamento in villetta di civile abitazione, sito nel Comune di Palermo, via Adolfo Celi n. 8, già Via Filippo Brunetto 24, ubicato al piano rialzato. L'appartamento è composto da cucina, salone, 3 camere, 2 bagni, ripostiglio, disimpegno e terrazzo. L'appartamento ha superficie catastale totale di 119,00 mq. L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al F. 38 p.la 5026 sub 1, categoria A7 classe 5, rendita Euro 526,79

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 **€ 97.860,00** (euro novantasettemilaottocentosessanta/00)

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 73.395,00** (euro settantatremilatrecentonovantacinque/00, pari al prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 3.000,00=**

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

3) Modalità di presentazione delle offerte

A) Offerta con modalità analogica (cartacea)

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, **entro le ore 13:00 del giorno 5 MARZO 2026** presso lo studio del Professionista delegato Avv. Alfonsa Cottone in Palermo Piazza V.E.Orlando n.39

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo Studio Legale Associato Bonomonte - Cottone, in Palermo, Piazza V. E. Orlando n. 39, dalle ore 9 alle ore 13 del lunedì, e dalle ore 9 alle ore 13 del giovedì. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9 fino alle ore 13.

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 **Esec.imm.n.13/2024 Tribunale di Palermo lotto unico** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;
- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;
- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara;
- se si tratta di offerta presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o interdetto, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare o dell'Autorità Giudiziaria competente.

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

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

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

B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Gestore della vendita: Società EDICOM (www.garavirtuale.it).

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del 5 Marzo 2026**, 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.garavirtuale.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 lotto unico".** Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero

l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. **La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a “ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2024 TRIBUNALE DI PALERMO” intrattenuto presso Unicredit e recante iban n. IT 88 M 02008 04692 000107372383.**

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

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

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

In ogni caso, ai fini della presentazione della offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica con le modalità, i tempi e tramite i contatti indicati sul sito www.garavirtuale.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 6 Marzo 2026 alle ore 10:00** di Edicom sita in Palermo, Via Gen. Arimondi n. 2Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore **www.garavirtuale.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 procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

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

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

§§§§

In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente in Sala Aste avanti il professionista delegato, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.

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

Al riguardo, si precisa quanto segue:

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

oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. **Ai fini dell'individuazione della migliore offerta**, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 3.000,00= Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di 2 minuti successivi fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 *bis* c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione.

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

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

§§§§§

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

6) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato. A tal fine, **trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario**, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere

versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato a **“ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2024 TRIBUNALE DI PALERMO”** intrattenuto presso Unicredit e recante iban n. **IT 88 M 02008 04692 000107372383**, con la causale **“Proc. Esec. Imm. N. rges 13/2024 versamento saldo prezzo lotto unico”** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2024 TRIBUNALE DI PALERMO saldo prezzo lotto unico”**, da consegnare al professionista delegato.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a **“ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2024 TRIBUNALE DI PALERMO”** intrattenuto presso Unicredit e recante iban n. **IT 88 M 02008 04692 000107372383** con la causale **“Proc. Esec. Imm. 13/2024 RGEs. versamento spese lotto unico** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2024 TRIBUNALE DI PALERMO spese lotto unico”** da consegnare al professionista delegato.

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

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

Il Delegato precisa che, solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle

agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), **pena la decadenza dall'aggiudicazione.**

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

7) Il Professionista Delegato precisa che la presentazione dell'offerta (sia telematica che analogica/cartacea) e la partecipazione alla vendita presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega (così come eventualmente integrata e/o modificata con le disposizioni emesse con le circolari dei Giudici dell'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Palermo), dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo processuale.

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

9) Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto Arch. Maria Cristina Mancuso, ove è stato rilevato quanto segue:

“ Il bene oggetto di pignoramento fa parte di una costruzione su due livelli con scala esterna, che è stato edificato in assenza di licenza o concessione edilizia.

L'impianto iniziale è stato terminato nel maggio nel 1983, (così come dichiarato nella dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio, versata in atti unitamente alla domanda di sanatoria)

• In data 01/04/1986 la sig.ra (B) presenta domanda di sanatoria L 47/85 al Comune di Palermo assunta al protocollo n.9322, n. progressivo 0356793709, piano terra F.38 p.lla 5026.

Per l'appartamento sono state pagate tutte le rate dell'oblazione, autodeterminate: la prima contestualmente alla presentazione della domanda L. 47/85 in data 27.03.1986 di £ 900.000. La seconda rata in data 20.08.1986 di £ 963.000 e la terza in data 22.10.1986, £ 930.000, entrambe depositate in comune in data 03.03.1995, con protocollo n. 6725 del 08.03.1995.

- Contestualmente sono stati prodotti: - la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà della sig.ra intestataria dell'immobile, la catastazione dell'immobile.

• In data 05/03/1999 con istanza prot. n. 4076 la medesima sig.ra (B) chiedeva la rateizzazione degli oneri concessori, depositando il conteggio redatto dal tecnico incaricato (geom. (I)). Il Comune con nota del 30.04.1999 prot. 5858 riscontrava la prefata richiesta evidenziando che, non essendo ancora attiva l'istruttoria della pratica, la concessione della rateizzazione è subordinata alla presentazione di idonea polizza fidejussoria. Al riguardo la scrivente, compulsando la relativa pratica, non ha rinvenuto alcun pagamento e/o sollecito formulato dal comune.

• In data 24/02/1995 l'odierna esecutata sig.ra (A) (figlia della (B)) presenta istanza di sanatoria L.724/1994 assunta al prot.3901, chiedendo di sanare un ampliamento relativo ad un vano annesso alla costruzione esistente del piano terra, e un magazzino - locale di sgombero, lavori eseguiti in data 1986, così come dichiarato nell'atto notorio.

- Nel fascicolo, sono stati depositati: - la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, - un primo versamento per oblazione, di £ 2.000.000, in data 24/02/1995, contestualmente alla domanda, - documentazione fotografica e certificato di residenza. Il resto dell'importo è stato pagato in 4 rate di £ 201.000, in data 14/04/1995, in data 14/07/1995, in data 18/09/1995, e in data 15/12/1995, per un totale di £804.000.

Con richiesta del 05/03/1999 prot. 4077, la signora chiedeva autorizzazione alla rateizzazione degli oneri di concessione, allegando il conteggio degli oneri e del costo di costruzione. In merito il Comune con nota assunta al numero di prot. 5852 del 30/04/1999 prot. comunicava che il relativo conteggio era stato affidato ad un tecnico esterno e non ancora definito.

Per completezza si rileva, altresì, che nella stessa data 24/02/1995 la sig.ra (F) (sorella dell'esecutata), presenta domanda di sanatoria per sopraelevazione di un piano primo, sopra il piano esistente, lavori eseguiti in data 1988, così come dichiarato nell'atto notorio, assunta al prot.3900.

- in data 03/11/1998 con nota distinta al numero di prot. 10075 il Comune sollecita l'integrazione della documentazione. In riscontro le prefate sig.re (B), (A) e (F) con nota dell'01/02/1999 prot. 1400 depositavano quanto segue: - Titolo di proprietà con nota di trascrizione; - Documentazione grafica; - Relazione Tecnica; - Perizia giurata sullo stato e sulle dimensioni; - tabella metrica; - Documentazione fotografica; - autocertificazione atto notorio con il quale l'odierna debitrice esecutata dichiarava che l'immobile di piano rialzato (catastralmente individuato come P.T.) era divenuto abitazione principale dalla data dell'ampliamento e, per tale motivo, chiedeva le agevolazioni art. 34 c.3 e c.4 delle 47/85 e dell'art. 39 c13 della 724/94, in quanto figlia dell'attuale proprietaria ivi risiede sin dalla nascita, all'uopo allegando il certificato di residenza storico. - In data 05.03.1999 prot. 4074 la signora (A) depositava la nuova catastazione degli immobili con assegnazione dei sub: abitazione al piano terra sub 1, magazzino sub 2, primo piano e terrazzo sub 3 terreno circostante sub 4, visura catastale e planimetrie, nonché l'inserimento in mappa dell'edificio (tipo mappale).

- In data 19/03/2003 prot. 6435, veniva depositato il certificato d'idoneità sismica per l'intero edificio, con visto di deposito al Genio Civile di Palermo, protocollato al n.1416 del 29/01/1999.

- Il Comune in data 17/02/2003 invia una nota chiedendo alla signora (A) il pagamento degli oneri di concessione quantificati in € 1.687,45, in risposta allastessa viene presentata una richiesta di rateizzazione in 5 anni, protocollata al n.5054 in data 05/03/2003. Al conteggio sono stati aggiunti gli interessi conteggiati dal 1995 al 2003, oltre quelli conteggiati per la concessa rateizzazione in 5 anni. Contestualmente l'amministrazione comunale informa la signora che relativamente alle oblazioni ha pagato € 138,00 in più. La debitrice esecutata produce alla scrivente (come da verbale All.7.b1) una serie di ricevute di pagamenti relativi agli oneri, il 1° di € 395,06 pagato con bollettino postale in data 08/04/2003; il 2° di € 406,91 pagato con bollettino postale in data 05/05/2003; il 3° di € 418,76 pagato con bollettino postale in data 09/05/2005; il 4° di € 430,61 pagato con bollettino postale in data 06/06/2006; il 5° di € 442,46 pagato con bollettino postale in data 28/06/2007 infine il 6° di € 454,32 pagato con bollettino postale in data 01/10/2007 per un importo complessivo di € 2.548,12 dei quali € 2153,07 per oneri e € 682,90 per interessi. La scrivente non ha rinvenuto alcuna copia delle suddette ricevute di pagamento nel relativo fascicolo. In merito il Comune non si è pronunciato, né positivamente né negativamente sulla pratica di sanatoria.

La sottoscritta CTU si è recata presso la competente ripartizione comunale, tra il maggio e l'agosto 2025, al fine di determinare compiutamente con i tecnici del Servizio condono del Comune di Palermo gli adempimenti necessari all'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, in particolare appurando quale sia la documentazione mancante rispetto a quella già prodotta nonché procedendo al riconteggio delle oblazioni, del costo di costruzione e degli oneri urbanistici al netto di quanto già versato. Quindi per entrambe le sanatorie presentate, si è valutato che la pratica di condono si può definire.

All'esito del suddetto esame si è verificato quanto segue: per la sanatoria presentata nel 1986 (L 47/85) si deve ricalcolare l'oblazione in base alle attuali dimensioni dell'immobile. Al netto di quanto già corrisposto, occorrerà pagare la differenza dovuta maggiorata degli interessi legali calcolati a far data dalla presentazione della domanda fino all'effettivo pagamento. Dovranno, altresì, essere integralmente versati i relativi oneri urbanistici (costo di costruzione + oneri di urbanizzazione) (All.7 b2).

CALCOLO INTEGRAZIONE COSTI relativa alla sanatoria L.47/85 presentata dalla sig.ra (B)

Oblazione dovuta € 1.799,75

Oblazioni versate € 1.394,43

Oblazione da integrare € 405,32

Interessi dal 1/4/1986 a oggi* € 587,74

Tot. € 993,06

[* "oggi" è indicativo, sarà ricalcolato al momento della presentazione pratica al Comune]

Oneri di urbanizzazione dovuti € 951,35

Oneri di urbanizzazione versati € 0,00

Oneri di urbanizzazione da integrare **€ 951,35**

Costo di costruzione dovuti € 330,70

Costo di costruzione versati € 0,00

Costo di costruzione da integrare **€ 330,70**

Totale da pagare € 2.275,11

Dal controllo delle foto aeree SAS del 1987 (anno del volo di riferimento per la sanatoria L.47/85, presenti nell'archivio dell'Urbanistica del Comune) risulta essere presente immobile (All.7 b3)

CALCOLO INTEGRAZIONE COSTI relativa alla sanatoria L724/94 presentata dalla sig.ra (A)

Oblazione dovuta € 1.831,62

Oblazioni versate (dalla 2^a a rate) € 1.435,03

Oblazione da integrare € 396,60

Interessi dal 24/02/1995 a oggi* € 315,32

Tot. Oblazione € 711,92

[* "oggi" è indicativo, sarà ricalcolato al momento della presentazione pratica al comune]

Oneri di urbanizzazione dovuti € 3.197,22

Costo di costruzione dovuti € 1.210,14

Tot. Oneri urbanizzazione dovuti € 4.407,36

Oneri e Costo di costruzione versati € 2.370,36

Costo di costruzione da integrare **€ 2.037,00**

Totale da pagare € 2.748,92

Dall'ispezione delle foto aeree SAS del 1994 (anno del volo di riferimento per la sanatoria L.724/94) l'ampliamento risulta essere presente immobile.

Per un totale complessivo fra il primo e il secondo condono in c.t. di **€ 5.050,00**.

ALTRI COSTI DEFINIZIONE PRATICA DI SANATORIA

Oltre ai suddetti costi, al fine di ottenere la concessione edilizia in sanatoria, occorre incaricare un tecnico professionista che provveda alla redazione e presentazione della perizia giurata ai sensi dell'art. 28 c.3 della L.R. 16/2016, lo stesso si sostituirà ai tecnici del Comune nell'accertamento della documentazione presentata, del controllo relativo ai pagamenti effettuati e conguagli da versare, autorizzazioni da richiedere, e tutti gli allegati obbligatori (elaborati grafici, descrizione opere, nonché fornire prova degli avvenuti pagamenti delle imposte comunali sugli immobili e quelle per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, ecc.) tutte le autorizzazioni previste, asseverando la stessa. I diritti di istruttoria ammontano a € 170,00 per ciascun condono (qui sono due le domande presentate).

Depositata la perizia giurata, decorsi 90 giorni, in assenza di provvedimento di assenso o diniego del condono, la domanda di condono si potrà considerare accolta. Su istanza di parte l'amministrazione dovrà rilasciare un'attestazione dell'intervenuto accoglimento della domanda

di condono. Trascorsi 10 giorni dalla richiesta nel silenzio dell'amministrazione, si potrà autocertificare l'efficacia del titolo abilitativo.

Ottenuto quest'ultimo, entro 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, occorre presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA). Il tecnico incaricato, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, recepito dall'art.1 della L.R. 16/2016 – all'esito di un'ampia e accurata indagine sulla costruzione in relazione alla sicurezza, alle prerogative igienico-sanitarie ed al risparmio energetico – redigerà il certificato di agibilità. Il professionista, tramite la "Segnalazione Certificata di Agibilità condono (SCA)" attesta la conformità delle opere al progetto, l'agibilità, l'idoneità statica e/o sismica delle strutture nonché la sussistenza delle condizioni di sicurezza degli impianti dell'appartamento e delle parti comuni. Lo stesso, infine, provvederà all'aggiornamento catastale dell'immobile. È previsto il versamento al Comune di Palermo di € 150,00 per diritti di istruttoria. Tra le spese da quantificare vi saranno quelle che attengono ai costi per le certificazioni degli impianti da adeguare oltre all'onorario del professionista incaricato per l'espletamento delle pratiche, oltre IVA e contributi come per legge.

Sotto il profilo urbanistico l'area individuata con la particella 5026 del NCEU, su cui insiste l'immobile, ricade nel Foglio 5007 dell'attuale P.R.G. di Palermo, in zona **E1**, in cui gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, consentiti sull'esistente così come normati dall'art. 20 della L.R. 71/78 lettera a), b), c) e d) nonché di ristrutturazione edilizia. (artt.16-17-2-2523bis-27 delle N.di A.) Le zone **E** comprendono aree agricole in cui si manifestano le colture in modo variamente articolato. In tali zone sono ammessi interventi unicamente in funzione della conduzione agricola dei fondi e delle attività ad essa strettamente connesse. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e produttive connesse all'esercizio dell'agricoltura, comprese la lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli. Per gli immobili esistenti sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nelle zone **E1** è ammessa l'edificazione di manufatti residenziali e strutture connesse all'attività produttiva, limitatamente al fabbisogno agricolo, con una densità fondiaria non superiore a 0,02 mc/mq.

Non possono essere edificati manufatti in adiacenza di edifici o complessi storici identificati nelle tavole del netto storico o comunque a distanza inferiore a 100 ml dagli stessi, al fine di salvaguardare il carattere storico ambientale dei manufatti tutelati. Secondo le prescrizioni dei D.Dir 558 e 124 /DRU/02 di approvazione del presente piano, gli agglomerati edilizi in zona **E1** sono stati individuati e perimetrati per essere sottoposti a pianificazione attuativa ai fini delle dotazioni delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, laddove ricorrono le condizioni per l'ammissibilità della sanatoria.

Analisi delle difformità

Si riporta la pianta di progetto depositata, con perizia giurata in data 01/02/1999 e la pianta dello stato attuale.....

Dal raffronto delle piante emergono le seguenti difformità:

- 1 - variazione prospetto: -chiusura e rimodulazione degli infissi delle due pareti della cucina;
- 2 - diversa distribuzione interna consistenti: -apertura vano porta dalla cucina a una delle camere da letto; -realizzazione di un bagno dotato di finestra sul retro prospetto, riducendo la superficie di una delle camere da letto, con realizzazione

4 di un piccolo soppalco ripostiglio; -chiusura della porta che collegava la cucina al salone, nonché della porta che attraverso il disimpegno collegava al resto della zona notte, creando di fatto un frazionamento in due unità. Dal confronto si rileva anche che la porta finestra della cameretta è stata trasformata in finestra.

5 Si può, dunque, affermare che l'immobile non è conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

6 Conseguentemente, in ottemperanza alla circolare comunale n.4/2022 prot. 10876, occorrerà ripristinare lo stato di progetto, pena nullità della domanda di sanatoria.

Nel caso di specie, visto il progetto depositato occorrerà riaprire le finestre del vano cucina, chiudere le nuove aperture e demolire il bagno realizzato all'interno della camera da letto ripristinandone le dimensioni originarie e chiudendo la finestra aperta sul retro-prospetto.

Riaprire le porte interne, oggi, murate, che rispettivamente la cucina con il salone e la camera da letto con il disimpegno della zona notte. Infine, sarà necessario ripristinare la porta finestra della cameretta come da progetto. Tutti questi lavori di ripristino avranno un costo approssimativo di **€10.000,00**.

Si procederà, quindi, con l'adeguamento degli impianti primari che dal sopralluogo non sono risultati a norma, per i quali è prevista una spesa complessiva a corpo di € 3.000,00, invece per le certificazioni €1.500,00, per un totale di **€ 4.500,00**.

Sarà cura del tecnico incaricato presentare l'istanza per allaccio fognario, seguendo tutto iter presso l'Ufficio preposto (GAF), il compenso è quantificato forfettariamente in **€1.000,00**, oltre i diritti quantificati in € 100,00 per ogni unità immobiliare, oltre marca da bollo da €16,00. Ripristinato lo status quo ante si procederà con l'iter sopra descritto al fine di ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

L'onorario del tecnico incaricato della presentazione della perizia giurata è forfettariamente quantificato in **€ 6.000,00** oltre iva e contributi professionali come per legge, i diritti di istruttoria da versare per ciascun condono ammontano a € 170,00 (in questo caso sono due quindi **€ 340,00**).

Occorre aggiungere, come già detto, il compenso per la redazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), stimabile in **€ 1.500,00** oltre i diritti istruttori pari a **€ 150,00**.

Si procederà con l'adeguamento al Catasto quantificato forfettariamente in **€ 600,00**.

7 L'importo totale è quantificato in c.t. **€ 29.256,00**, salvo congruagli e verifiche da parte degli Uffici tecnici comunali e/o diversa richiesta da parte del professionista incaricato.....”

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

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it (include la pubblicazione sull'APP GPS ASTE) e sui portali collegati al servizio aste.click offerti dal Gruppo Edicom s.p.a.

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

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

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

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario, Avv. Alfonsa Cottone, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (tel. / fax

segreteria@pec.bonomontecottoneavvocati.it).

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

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 sui siti internet sul sito internet *astegiudiziarie.it*, *www.asteannunci.it* e sui portali collegati al servizio *aste.click* offerti dal Gruppo Edicom s.p.a., ed anche tramite il servizio di messaggistica (SMS) denominato

“EUREMA ASTE”.

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, 19.12.2025

Il Professionista Delegato