

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione *dott. Valentina Imperiale*

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 260/2023, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Prof. Salvatore Ziino (Delega n. 24/2025), con studio in Palermo, Via Giosuè Carducci n.3,

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

senza incanto

con modalità telematica sincrona mista

SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il professionista delegato Avv. Prof. Salvatore Ziino

- 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 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.;
- visto che il precedente tentativo di vendita in data 5 giugno 2025 è andato deserto e che è necessario fissare una nuova vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato con un ribasso del 25% rispetto al prezzo base del precedente tentativo (bandito al prezzo di stima di euro 49.000,00 per il lotto 1 e di euro 255.000,00 per il lotto 2 già decurtati del 5% in conformità all'ordinanza di delega);
- 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 19 dicembre 2025, presso la Sala Aste telematiche della società Edicom, sita in Palermo, via Generale Arimondi Giuseppe, 2q, 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 (www.garavirtuale.it)**, dei beni immobili di seguito descritti:

LOTTO 1: Appartamento sito a Palermo, in **Via Trapani Pescia n.15**, al piano 1° a sx, composto da due vani cucina ed accessori; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al fg. 18, p.lla 599, sub. 8 (ex sub 3), cat. catastale A/4, classe 8, vani 4, superficie catastale mq 87, (escluse aree scoperte 86 mq), rendita € 138,41

LOTTO 2: Villino unifamiliare sito in Palermo, **via Elsa Morante n.14**, a due elevazioni f.t. (p.terra e piano primo) con corte scoperta esclusiva estesa mq 117, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo in via Elsa Morante n. 16, foglio 18 particella 3247 sub

4 (ex sub 2 e 3) Cat.A/7, classe 6, vani catastali 7, superficie catastale 179 (escluse aree scoperte 173 mq), Rendita € 542,28.

La vendita avrà luogo alle ore 11,30 per il LOTTO 1

La vendita avrà luogo alle ore 12,15 per il LOTTO 2

L'immobile di cui al **LOTTO 1** è occupato da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura ed è in corso la liberazione dell'immobile.

L'immobile di cui al **LOTTO 2** è occupato da terzi in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura per il quale è stata inviata formale disdetta a far data dalla prossima scadenza contrattuale del 22.12.2025 e sono in corso le operazioni di rilascio in via anticipata rispetto alla scadenza.

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 pari a:

1. **LOTTO 1** euro **36.750,00** (euro trentaseimila settecento cinquanta/00) corrispondente al prezzo base di asta del precedente tentativo con il ribasso del 25% in conformità all'ordinanza di delega; l'offerta minima efficace, ai sensi dell'art. 571 e 572 c.p.c., è pari ad euro **27.565,50** (euro ventisetteemila cinquecento sessantadue/50).

1. **LOTTO 2** euro **191.250,00** (euro centonovantunomila duecentocinquanta/00) corrispondente al prezzo base di asta del precedente tentativo con il ribasso del 25% in conformità all'ordinanza di delega; l'offerta minima efficace, ai sensi dell'art. 571 e 572 c.p.c., è pari ad euro **143.437,50** (euro centoquarantatremila quattrocentotrentasette/50).

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

- € 1.500,00 per il lotto 1

- € 3.000,00 per il lotto 2

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 antecedente la data della vendita e quindi entro le ore 13,00 del giorno 18 dicembre 2025**, presso lo studio del Professionista delegato in Palermo via Giosuè Carducci n.3.

Il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Prof. Salvatore Ziino, in Palermo, via Giosuè Carducci n.3, dalle ore alle ore 9.00 alle 12.00 e dalle

16.00 alle 18.00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9.00 fino alle ore 13.00.

Non sarà consentito l'ingresso in studio per il deposito della busta in violazione delle normative sanitarie vigenti.

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 e di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio, 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 - PROC.ES. N. 260/2023 RG.ES LOTTO N.1**" per il lotto 1 e intestato a "**TRIB. PA - PROC.ES. N. 260/2023 RG.ES LOTTO N.2**" per il lotto 2, per un importo 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;

- ASTE GIUDIZIARIE®
- 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.

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: a la società Edicom (www.garavirtuale.it)

ASTE GIUDIZIARIE®

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita**, 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).

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

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).

ASTE GIUDIZIARIE®

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 n.1” per il lotto 1 e “versamento cauzione lotto n.1” per il lotto 2.** Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito deve pervenire entro l'apertura delle buste). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. **La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a “PROC. ES. IMM. N. 260/2023 TRIB. PA”, intrattenuto presso Banca del Fucino S.p.a. e recante codice iban IT24 L031 2404 6000 0000 0231 165**
- indirizzo di posta elettronica certificata e numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste.

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

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

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

- e-mail: vendite: info@garavirtuale.it
- Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it

-Attraverso il personale presente presso il Punto Informativo del Tribunale – ove presente.
- Tramite lo staff presente presso la Sala Aste Telematica del Gruppo Edicom – ove presente
Il servizio di Help Desk telefonico è attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00 ed è raggiungibile al numero di telefono 041 8622235.

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 05 giugno 2025, alle ore suindicate per ciascun lotto,** presso la Sala Aste telematiche della società Edicom, sita in Palermo, via Generale Arimondi Giuseppe, 2q, nonché in via telematica tramite la piattaforma 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.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata. A tal fine gli stessi riceveranno, altresì, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato

nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

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

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

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

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

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

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

§§§§

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

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli

offerenti online e/o presenti personalmente, che siano stati ammessi alla gara sincrona mista.

Al riguardo, si precisa quanto segue:

In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.* (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.) - contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma quest'ultima che potrebbe anche superare il prezzo base dell'esperimento di vendita) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il Delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. **Ai fini dell'individuazione della migliore offerta**, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad

€ 1.500,00 (euro millecinquecento/00) per il LOTTO 1

€ 3.000,00 (tremila/00) per il LOTTO 2

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 *1 (un) minuto successivo*, 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 non 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 sul conto corrente bancario intestato a **“PROC. ES. IMM. N. 260/2023 TRIB. PA”**, intrattenuto presso Banca del Fucino S.p.a. e recante il codice iban sopra indicato, **con la causale “Proc. Esec. Imm. n.260/2023 RG Es. versamento saldo prezzo lotto n- +++”**, e l’indicazione del relativo lotto, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“PROC. ES. IMM. N. 260/2023 TRIB. PA– saldo prezzo lotto n. ++++”**, 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 **“a “PROC. ES. IMM. N. 260/2023 TRIB. PA”, intrattenuto presso Banca del Fucino S.p.a. e recante il codice iban sopra indicato, con la causale “Proc. Esec. Imm. n.260/2023 RGEs. versamento spese lotto n. ++++”** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“PROC. ES. IMM. N. 260/2023 TRIB. PA– saldo prezzo lotto n. ++++”**, 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.

Si precisa che, **entro il termine per il versamento del saldo prezzo**, l’aggiudicatario, **a pena di decadenza dall’aggiudicazione**, dovrà consegnare al delegato la dichiarazione scritta di cui all’art. 585 ultimo comma c.p.c., secondo il modello che sarà messo a disposizione dal delegato in sede di aggiudicazione.

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 alle relazioni di stima predisposta dall'esperto Arch. Daniela Inzerillo ove, tra l'altro, è stato rilevato quanto segue:

Lotto 1

“La costruzione originaria è stata realizzata senza alcuna licenza edilizia in epoca anteriore al 1967, per la precisione la planimetria catastale originaria risale al 1948.

Originariamente il fabbricato (censito al fg. 18 alla p.lla 599) era composto da due elevazioni f.t. e constava di un'unica unità abitativa al piano primo, con accesso dalla scala ubicata al civico 15, censita al sub 3 (vedi planimetria catastale storica allegata).

*L'appartamento di piano primo era composto di 6,5 vani catastali e da un terrazzo di pertinenza al quale si accedeva direttamente dal vano scala, senza collegamento diretto con l'unità abitativa. In epoca successiva, non individuabile con certezza, per cui si fa riferimento alla **variazione catastale del 03/05/2002**, è stato effettuato, senza alcun titolo edilizio, il frazionamento in due appartamenti, con **ampliamento, dovuto alla chiusura abusiva del terrazzo, e diversa distribuzione interna**. Dal sub 3 sono originati due appartamenti e precisamente il sub 8 (oggetto di pignoramento) e il sub 9 (non oggetto di questa procedura). L'appartamento censito al sub 8 e coincidente appunto con il Lotto 1 della presente perizia è pertanto il risultato di opere realizzate senza alcun titolo edilizio consistenti nella chiusura del terrazzo originario (prospiciente la via Trapani Pescia) con muratura e soprastante copertura piana e realizzazione di un balcone su via Trapani Pescia. Dalla verifica presso gli uffici del Comune di Palermo, l'unica istanza presentata è una Comunicazione Prot.n. 293196 del 29/11/2005, ex art.9 L.37/85 che fa riferimento ad opere di ordinaria manutenzione del terrazzo facente parte dell'appartamento limitrofo censito al sub 9 (anch'esso derivante dal sub 3 per frazionamento). Non è stata presentata alcuna richiesta di autorizzazione del frazionamento dell'originario app.to sub 3, né risulta presentata alcuna domanda di sanatoria per la chiusura in muratura del terrazzo esistente. L'edificio, classificato come “Netto Storico” nella Variante Generale di P.R.G., in*

particolare ricade in **Z.T.O. A2, con Tipologia “Edilizia Rurale e a schiera di borgata”** in cui sono consentiti gli interventi di cui all’art. 20 e secondo le prescrizioni dell’elaborato “P3b - Scheda Norma”..... Le modalità d’intervento previste sono la ristrutturazione semplice e con aumento di volume, il ripristino e la ricostruzione, purché siano mantenuti gli elementi della tradizione storica e/o di pregio architettonico presenti (coperture a falda, cornicioni, paraste, balconi, infissi, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere etc.).” Ai sensi dell’Art. 14 “Ristrutturazione con nuovi volumi I” così riporta:..... L’aumento di volumetria è consentito quando le pertinenze dell’immobile lo consentono nel senso che la densità complessiva dell’unità edilizia trasformata non dovrà superare i **5 mc/mq di cui al D.M. 1444/68;**

Trattandosi di ampliamento dell’unità di piano primo già esistente con chiusura del terrazzo, la densità complessiva edilizia è già saturata, pertanto si ritiene che non si possa regolarizzare l’aumento di volume con **Permesso di Costruire in Sanatoria.**

Sono stati pertanto computati gli oneri di demolizione della chiusura in muratura del terrazzo originario, trasformato in soggiorno e cucina, con ripristino dell’originario terrazzo prospiciente su via Trapani Pescia e realizzazione di una zona attrezzata cucina nei vani rimanenti, che sono stati stimati forfettariamente in € 10.000,00.

Nel relativo conteggio della superficie commerciale, l’attuale soggiorno e cucina vengono pertanto computati come terrazzo ragguagliato al 30%.

Si precisa inoltre che andrà ripristinato l’ingresso al piccolo appartamento dal terrazzo.

Occorre comunque procedere alla regolarizzazione del frazionamento e modifica della distribuzione interna tramite **CILA tardiva (opere già eseguite)** ai sensi dell’**art.3 comma 2 lettera a) della L.R.16/2016**, da presentare, al Portale dello Sportello Telematico del Comune di Palermo, ai sensi della L.R.16/2016 (CILA tardiva - opere già eseguite) che prevede il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 ai sensi dell’art. 3 comma 5 (trattandosi di opere già realizzate) e di € 150,00 di Diritti di istruttoria. Si ipotizzano pertanto oneri per la presentazione della pratica CILA pari a € 2.000,00 (comprensivi dell’onorario del tecnico e dei diritti di istruttoria).

SUPERFICIE ABUSIVA mq 35,00 DA RIPRISTINARE A TERRAZZO

SUPERFICIE COMMERCIALE CONFORME MQ 64

RIEPILOGO ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-CATASTALE

- Costi Demolizione porzione abusiva con ripristino terrazzo originario: € 10.000,00
- Costi regolarizzazione frazionamento e diversa distribuzione interna tramite Cila tardiva: € 2.000,00 (incluso la sanzione)
- Costi per regolarizzazione catastale: € 500,00

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima unitamente agli oneri di regolarizzazione catastale tramite Docfa.”

LOTTO 2

“La costruzione è stata realizzata in totale assenza di Concessione Edilizia dal ++++++nel 2002 (ultimata entro il 31.03.2003). Per regolarizzare l’opera abusiva è stata presentata al Sindaco del Comune di Palermo, ai sensi della **Legge n.326 del**

24.11.2003 e della L.R.n.15 del 05.11.2004, **istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria**, in data 08.07.2004, prot. n.29091. (All.8).

L'immobile ricade rispetto alla Variante Generale di P.R.G. in "Zona Territoriale omogenea Cb" (artt.12-2-25-23bis-27 delle N.T.A.), all'interno delle aree caratterizzate dalla presenza di "Qanat" (art.3 del N.T.A.) e all'interno del "vincolo paesaggistico" ai sensi del D.L. 42/04 – art.136 – ex L.1497/39 (giusto certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Palermo in data 14.11.2017 prot.1764818).

L'istanza è stata presentata per un immobile composto da piano terra e piano primo con copertura a falde, ricadenti in un lotto di terreno identificato al N.C.T. di Palermo al foglio di mappa n.18 p.lla 1379, iscritti successivamente (nel 2005) al foglio 18 p.lla 3247 sub 1 b.c.n.c (scala), sub 2 p.terra Cat.C/2 (cons. mq 60), sub 3 Cat.A/7 cons. 3 vani.

Si fa presente inoltre che nonostante la pratica di sanatoria sia ancora aperta e non sia stato completato l'iter burocratico e non risulti integrata tutta la relativa documentazione (inclusi versamenti integrativi), l'immobile è stato oggetto di lavori con fusione e cambio di destinazione d'uso del piano terra da magazzino a residenziale e ciò difformemente a quanto previsto dalla normativa vigente. Pertanto è stata esaminata la pratica di sanatoria e conteggiati gli **oneri per il relativo completamento della sanatoria nello stato originario (magazzino a piano terra e residenziale a piano primo)**. Sono stati quindi aggiunti agli oneri per il completamento della sanatoria, quelli per riportare l'immobile nello stato originario dell'epoca della sanatoria.

Oneri completamento sanatoria:

Si precisa che a tutt'oggi l'istanza di condono è carente di tutta la documentazione tecnico amministrativa, ad eccezione della documentazione fotografica, e dei **versamenti effettuati**.

- L'oblazione conteggiata nell'istanza di complessivi € 6.619,00 è stata interamente pagata mediante versamenti eseguiti con Mod.F/24 (codice tributo 3910) presso la filiale 3 della Banca di Roma S.p.A. e precisamente:

- € 2.058,00 in data 07.07.2004 (**oblazione**);

- € 2.401,00 in data 03.05.2005 (**oblazione**);

- € 2.160,00 in data 25.07.2006 (**oblazione**);

- L'anticipazione degli **Oneri Concessori (30%)** per l'ammontare di complessivi € 1.784,50 derivanti dalle tabelle vigenti all'epoca, sono stati anch'essi interamente pagati mediante versamenti eseguiti su c/c postale n.15477904 e c/c postale n. 255000.

- n.245 del 07.07.2004 – Ufficio Postale "43/001" per € 926,10 (**oneri di urbanizzazione**);

- n.191 del 17.10.2005 – Ufficio Postale "43/061" per € 241,00 (**oneri concessori**);

- n. 089 del 26.07.2006 – Ufficio Postale "43/214" per € 617,40 (**oneri concessori**).

Per quanto riguarda il **vincolo paesaggistico**, e il relativo **Nulla Osta della Soprintendenza Beni Culturali**, dalla documentazione agli atti il rilascio del parere favorevole risulta subordinato al pagamento della indennità di € 11.509,11 (artt.167 e 181 del D.L. 42/2001 e successive modifiche e integrazioni), quale sanzione pecuniaria per le opere abusive eseguite in area di notevole interesse paesaggistico, così come risulta da nota della

Regione Siciliana Assessorato Regionale dei Beni Culturali e Indennità siciliana Prot.1246 del 09.01.2020, in risposta a istanza presentata dai ++++++++ in qualità di promittenti acquirenti.

Da verifica della documentazione tecnico-amministrativa esaminata con accesso agli atti eseguito presso le Sportello Tecnico dell'Edilizia del Comune di Palermo, e dal confronto con lo stato dei luoghi, si riscontra la difformità delle superfici computate nell'istanza di sanatoria rispetto allo stato reale dei luoghi all'epoca dell'abuso.

Superficie computata nell'istanza:

S.Utile : mq 47,00 – Sup. non residenziale: mq 36 – Superficie complessiva: mq 68,60

Superficie Reale:

S.Utile: Abitazione p.1° mq 55

Sup. non residenziale: mq 15 (terrazzo p.1) + mq 60 (magazzino p.Terra) = mq 75

Superficie complessiva: mq 55 + (0,60*75,00 = mq 45) = mq 100

Oblazione complessiva € 100/mq = € 10.000,00

Oblazione versata € 6.619,00

Oblazione a saldo da versare: € 10.000,00 - € 6.619,00 = € 3.381,00 + interessi legali = € 4.520,00

CALCOLO ONERI CONCESSORI DA VERSARE A CONGUAGLIO

(Oneri concessori versati: € 1.784,50)

Aliquota Oneri di Urbanizzazione (2004): € 14,71/mc

Calcolo Volume abusivo: (P.T mq 60*3,20 mt) + (P.1 mq 55*3,00) = mc 192+165 = mc 357

Oneri di Urbanizzazione: mc 357*€ 14,71 = € 5.251,47

Calcolo Contributo Costo di Costruzione

Aliquota Costo di Costruzione nel 2004: € 166,52/mq

Costo di Costruzione: € 8.297,00

Contributo sul Costo di Costruzione 6,5% *€ 8.297,00 = € 540,00

ONERI CONCESSORI: Oneri di Urbanizzazione + Contributo sul Costo di Costruzione:
€ 5251,47+€ 540,00= € 5.791,47

Oneri concessori a saldo da versare: € 5.791,47 - € 1.784,50 (Anticipazione Oneri versati) = € 4.006,97 + interessi legali = € 5.358,69

Indennità pecuniaria per Nulla Osta Vincolo paesaggistico € 11.509,11

Per il completamento della pratica di sanatoria occorre poi integrare la documentazione agli atti con elaborati grafici, relazione tecnica, relazione idrogeologica, Certificato idoneità sismica con calcoli, da depositare all'Ufficio del Genio Civile di Palermo e presentazione di Perizia Giurata ai sensi dell'art.28 L.16/2016. Per tutte queste attività incluso l'onorario del tecnico/tecnici si ipotizzano € 6.000,00 c.a. che vanno ad aggiungersi ai versamenti integrativi da effettuare a conguaglio di oblazione e Oneri concessori.

Totale Oneri per completamento Sanatoria:

€ 4.520,00 (conguaglio Oblazione)+€ 5.358,69 (conguaglio Oneri) +€ 11.509,11 (Indennità pecuniaria per N.O. Paesaggistico) +€ 6.000,00 (Oneri tecnico per

completamento pratica) = € 27.400,00 in c.t.

Si fa presente che agli atti non vi sono elaborati grafici presentati, ma dall'accatastamento originario (2005) si evince che all'epoca dell'abuso, il fabbricato, composto da due elevazioni fuori terra, era composto da un piano terra a destinazione magazzino (sub 2) ed un'abitazione al piano primo (sub 3) (vedi doc. catastale originaria).

Oneri per ripristino stato originario all'epoca della Sanatoria (Magazzino al p.terra e abitazione al piano primo, con cucina al piano e terrazzo coperto): si ipotizzano oneri pari ad € 4.000,00.

Totale Oneri regolarizzazione edilizia immobile € 31.400,00

Si fa presente che gli oneri computati sono indicativi, ma la quantificazione dei costi effettivi potranno essere determinati con certezza soltanto a fronte della presentazione di tutta la documentazione necessaria e dall'esame da parte dell'ufficio competente.

Si può attestare comunque che non si evincono motivi ostativi o pregiudizievoli al rilascio della Concessione edilizia in sanatoria, a condizione che la pratica venga integrata con tutta la documentazione mancante, il Nulla Osta mancante per vincolo paesaggistico (Parere Soprintendenza) e i versamenti integrativi a congruaglio dell'oblazione e degli Oneri Concessori."

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.

Le relazioni su citate potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet (in cui viene pubblicizzata la vendita.

10) L'immobile viene posto 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.

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 G.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Prof. Salvatore Ziino, contattandolo tramite e-mail (segreteria@studiolegaleassociatoziino.it).

Si precisa che eventuali richieste di visita ai compendi immobiliari 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.

Sarà necessario rispettare la eventuale normativa emergenziale vigente alla data della visita.

13) Salvo il caso in cui il bene sia occupato da terzi in virtù di un titolo opponibile alla procedura, il bene sarà consegnato libero da persone e cose a cura e spese della custodia, salvo espresso esonero del custode dalla liberazione da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

14) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni.

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 3 ottobre 2025

Il Professionista Delegato