

ASSO.VE.D.A.

Associazione Vendite Delegate ad Avvocati

Corso Camillo Finocchiaro Aprile n. 162 - 90138 Palermo

Tel./fax (+39) 091.335768

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Grazia Giuffrida

Procedura di espropriazione immobiliare R.G. Es. n. 332/2023, delegata per le operazioni di vendita all'avvocato Giuseppe Lentini, Associato ASSO.VE.D.A. (Associazione Vendite Delegate ad Avvocati), con sede in Palermo, Camillo Finocchiaro Aprile n. 162, promossa da

Rif. int. n. 2033

R.G. Es. n. 332/2023

Delega n. 69/2025

Professionista delegato
avv. Giuseppe Lentini

Cron. n. 25/2025

XXX

contro

XXX

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

SOGGETTA ALLA NORMATIVA DEL CREDITO FONDIARIO

Il esperimento di vendita

Il professionista delegato avv. Giuseppe Lentini,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, resa in data 9.4.2025, 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- visto il verbale delle operazioni di vendita senza incanto del 18.9.2025;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ritenuto che non sono state presentate offerte d'acquisto né istanze di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. e che, conseguentemente, occorre disporre nuovamente la vendita fissando un **prezzo a base d'asta inferiore del 25% rispetto a quello precedentemente determinato;**

- 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 27 novembre 2025, alle ore 10.30, presso la Sala Aste della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Palermo, Via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.astetelematiche.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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, del bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento sito in San Giuseppe Jato (PA), via Cavour n. 2, piani terra e primo, composto al piano terra da ingresso su soggiorno, cucina e w.c. e al piano primo da locale allo stato grezzo, disimpegno, camera con balcone e ripostiglio, per una superficie commerciale complessiva pari a 65,00 mq; censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato (PA) al **foglio MU, particella 1098, sub. 4**, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 141,00 mq, escluse aree scoperte 140,00 mq, rendita € 187,47.

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. e così **ridotto del 25% circa rispetto a quello precedentemente fissato**, è stabilito in € **18.500,00** (euro diciottomilacinquecento/00).

L'**offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a € **13.875,00** (euro tredicimilaottocentosettantacinque/00 - prezzo base detratto il 25%).

Il **rilancio minimo in caso di gara** non potrà essere inferiore a € **500,00** (euro cinquecento/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 26 novembre 2025**, presso la sede dell'ASSO.VE.D.A. sita in Palermo, Camillo Finocchiaro Aprile n. 162.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo presso la sede dell'ASSO.VE.D.A. sita in Palermo, Camillo Finocchiaro Aprile n. 162, dalle ore 9,30 alle ore 12,30 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9,30 fino alle ore 13,00.

A cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, saranno annotati sulla busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, la data della presentazione della busta, il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita, la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta, in bollo da € 16,00, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà specificare:

- l'ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- la descrizione, i dati catastali e il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il modo e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore a giorni 120;

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a "**TRIB. PA - Sez. Esec. Imm. - Proc. n. 332/2023 - 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13.00 del giorno 26 novembre 2025**, tramite il **modulo web "offerta telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore **www.astetelematiche.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 alla procedura n. 332/2023, Banca Unicredit

- codice IBAN: IT96P0200804642000107318016;

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

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

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

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

numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

telefono: 0586/20141 - email: assistenza@astetelematiche.it.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

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 27 novembre 2025, alle ore 10.30**, presso la Sala Aste di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Palermo, Via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore **www.astetelematiche.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 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 € 500,00 (euro cinquecento/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 3 minuti successivi, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti,

qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 *bis* c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il 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 a sospensione feriale** giusta la previsione nell'ordinanza di delega, 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 alla procedura n. 332/2023, intrattenuto presso Banca Unicredit S.p.A. e recante codice iban IT96P0200804642000107318016, con la causale "versamento saldo prezzo lotto unico"**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"TRIB. PA - Sez. Esec. Imm. - Proc. n. 332/2023 - LOTTO UNICO"**, da consegnare al professionista delegato presso la sede dell'ASSO.VE.D.A., sita in Palermo, Camillo Finocchiaro Aprile n. 162.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul **conto intestato alla procedura n. 332/2023, intrattenuto presso Banca Unicredit S.p.A. e recante codice iban IT96P0200804642000107318016, con la causale "versamento spese lotto unico"**, ovvero a mezzo assegno circolare non

trasferibile intestato a “**TRIB. PA - Sez. Esec. Imm. - Proc. n. 332/2023 - LOTTO UNICO**”, da consegnare al professionista delegato presso la sede dell’ASSO.VE.D.A., sita in Palermo, Camillo Finocchiaro Aprile n. 162.

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

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

Il Professionista delegato precisa che, solo all’esito dell’esperimento di vendita e tenuto conto dell’imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall’aggiudicatario, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell’aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l’aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), **pena la decadenza dall’aggiudicazione.**

Ai sensi dell’art. 585 c.p.c., si fa presente che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70%-80% del valore dell’immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l’elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito www.abi.it. Si invita, pertanto, a contattare la

sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

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

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

9) Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto Geom. Massimo Vinciguerra, ove è stato rilevato quanto segue:

“...La planimetria catastale associata al sub.4 della particella 1098 presentata in data 03/10/2000 risulta non conforme allo stato attuale dei luoghi ed inoltre, rispetto alla planimetria di impianto (ex sub.3) ha subito delle modifiche di cui si esporrà nei paragrafi successivi.

E' stata richiesta in data 27/12/2024 copia della denuncia di variazione catastale DOCFA prot. PA0517706 del 03/10/2000 con causale “ampliamento per sopraelevazione” dove il subalterno originario sub.3 di piano terra veniva soppresso e costituito il nuovo subalterno sub.4 di piano terra e primo con data di variazione e ultimazione lavori anno 2000 (All. 7).

La planimetria di impianto ex sub.3 riporta la data di presentazione del 03/11/1939.

Dalla planimetria catastale allegata alla denuncia di variazione DOCFA per ampliamento per sopraelevazione prot. PA0517706 del 03/10/2000, si evince che l'immobile al piano terra ha altezza mt 3.50 e a piano primo presenta altezza variabile da mt 3.25 e 4.50.

Inoltre rispetto alla planimetria dello stato di fatto nel piano primo si riscontrano delle tramezzature interne che non sono presenti.

La planimetria di impianto ex sub. 3 del 03/11/1939 riporta un piano terra con indicata altezza di mt 6.00.

E' pertanto evidente che l'immobile originario è stato sopraelevato ricavando un piano soprastante e tali modifiche sono state regolarizzate esclusivamente con variazione della planimetria catastale con la denuncia di variazione DOCFA del 2000 sopra menzionata, ma senza alcuna autorizzazione urbanistica; tali difformità non regolarizzate urbanisticamente verranno descritte nei paragrafi successivi.

... L'immobile non è dotato di Licenza/concessione né di Certificato di abitabilità/agibilità, essendo un corpo di fabbrica di antica costruzione antecedente al 1939.

Si sono riscontrate difformità tra la planimetria dello stato dei luoghi attuale e la planimetria di impianto ex sub.3 presentata in data 03/11/1939 ed in particolare:

- 1) La porzione di piano primo risulta regolarizzata esclusivamente dal punto di vista catastale e non urbanistico, infatti l'unità originaria come si evince dalla planimetria di impianto era solo a piano terra.
- 2) Al piano terra è stata realizzata una cucina e w.c. senza alcuna autorizzazione e inoltre il w.c. è sprovvisto di anti w.c. non soddisfacendo i requisiti igienico sanitari.
- 3) E' stata realizzata finestra per il locale cucina sul prospetto principale con taglio di muratura portante.

La difformità al punto 1 non è regolarizzabile e pertanto sarà prevista la rimozione, visto che in origine l'altezza riportata nella planimetria di impianto è di mt 6.00 mentre oggi come si evince dalla planimetria dello stato dei luoghi l'altezza di piano terra è pari a mt 3.50, mentre a piano primo il tetto a falde ha al colmo altezza di mt 4.90 e alla gronda mt 3.50; la porzione in sopraelevazione ha una tipologia costruttiva e di partiture architettoniche diversa da quella originaria di piano terra e pertanto è presumibile che sia stata eseguita in periodi diversi e con un aumento di superficie e volume.

L'immobile ricade in zona A del P.R.G. e si trova all'interno del centro urbano al 1941.

La difformità al punto 2 e 3 sono regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia presso il comune di San Giuseppe Jato "Permesso di Costruire in Sanatoria" ai sensi del D.P.R. n.380 art. 36 del 06/06/2001, recepito dalla Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016, con richiesta di parere di sussistenza da parte del Genio Civile ai sensi dell'art. 96 D.P.R. n. 380/2001 ex art. 21 legge 64/74.

Occorre munirsi preventivamente anche di nulla osta da parte della Sovrintendenza dei Beni Culturali e parere ARTA per il vincolo PAI.

Successivamente si dovrà predisporre variazione catastale DOCFA per inserire la nuova planimetria catastale che dovrà presentare la presenza dell'anti w.c. e la rimozione del piano primo.

Infine, redazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)

Per il punto 1 si stima un costo di circa € 15.000,00 per rimuovere il piano primo e la ricostruzione del tetto all'altezza riportata come da planimetria catastale di impianto.

Per i punti 2 e 3 tra onorari tecnici e tributi si stima un costo di circa € 9.000,00.

Anche l'impianto elettrico per la porzione di piano terra residua ha bisogno di adeguamenti e della certificazione degli impianti, per un costo stimato di € 1.300,00.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e si stima un costo di € 150,00.

In considerazione di quanto detto e visto che i costi sarebbero superiori al valore di stima come si vedrà nel quesito 12, si è optato a stimare il “Valore D’uso” nel paragrafo 12.1.

... La costruzione è stata realizzata antecedentemente al 1939 come si evince dalla planimetria catastale di impianto ex sub.3 con struttura portante in muratura e pertanto sprovvista di Licenza/concessione edilizie e del certificato di abitabilità/agibilità.

In data 15/01/2025 il sottoscritto richiedeva al comune di San Giuseppe Jato accesso agli atti di eventuali pratiche edilizie e in data 16/01/2025 l’Ufficio rispondeva che:

“in riferimento all’accesso agli atti per esecuzione immobiliare del tribunale di Palermo pervenuta a questo Ente il 15.01.2025 prot.1713, si comunica che la consultazione dell’archivio non ha evidenziato fascicoli edilizi a nome dei soggetti da Voi indicati. Pertanto la richiesta verrà archiviata.

Il responsabile del Servizio Pianificazione e Gestione del territorio” (All. 8).

In data 04/02/2025 il sottoscritto richiedeva al comune di San Giuseppe Jato certificazione sull’ubicazione/inquadramento del corpo di fabbrica e in pari data 04/02/2025 l’Ufficio rispondeva che:

“In riferimento alla sua richiesta si informa che la p.lla 1103 del Fg 500/A ricade all’interno della perimetrazione del centro abitato al 1941 di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.145/86. Si allega estratto tavola 10 A del PRG con indicazione della perimetrazione di cui sopra

Il Responsabile del Servizio” (All. 9).

In data 15/01/2025 il sottoscritto richiedeva Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di San Giuseppe Jato e in data 03/02/2025 veniva rilasciato (All. 10).

Dal certificato di Destinazione Urbanistica si evince che:

Secondo il P.R.G. di San Giuseppe Jato, adottato con Del. Comm. Reg.le n. 01 del 25/03/1996, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti da osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 306 del 10/08/1999 pubblicato nella GURS del 29/10/1999 n.51, la p.lla 1103 del fg. 500/A ricade in zona omogenea contraddistinta con il simbolo "A" destinato ad Area del Centro Storico;

Prescrizioni urbanistiche per le zone "A" del P.R.G.

L'area della zona A è sottoposta a pianificazione esecutiva secondo le finalità di cui all'art. 2 della L.R. 70/76, in particolare dovrà essere garantita la conservazione e la riqualificazione del patrimonio storico-monumentale ed ambientale ed il recupero edilizio del tessuto antico, ai sensi del mantenimento degli abitanti all'interno del centro storico medesimo.

Nelle more della formazione del piano attuativo di cui sopra, l'attività edilizia in detta zona è consentita per gli interventi classici nel'art.20 della L.R. 71/78 dalle lettere a), b), c).

Fermo restando l'obbligo del parere della Soprintendenza sui singoli progetti, sono consentite ipotesi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) del suddetto art.20, che facciano salvi il mantenimento volumetrico delle partiture architettoniche, delle opere di finitura dell'edificio, delle porte

d'ingresso, delle aperture, con l'esclusione pertanto delle demolizioni totali e delle relative sostituzioni. Tale tipo di intervento appare l'unico in grado di consentire nelle more della formazione ed approvazione di un piano esecutivo, un adattamento delle abitazioni alle esigenze abitative contemporanee senza rischiare la perdita ulteriore dei caratteri morfologici originari del centro storico.

Dal punto di vista dei vincoli territoriali: la p.lla 1103 del fg. 500/A secondo il piano Straordinario per l'assetto idrogeologico di cui al DGS n.91 del 13.04.2021 ricade in parte in area franosa a livello di pericolosità "molto elevato" (P4) ed in parte in area a rischio geomorfologico "molto elevato" (R4)

Norme di Salvaguardia per le aree franose di pericolosità geomorfologica molto elevato (P4)

Nelle aree a pericolosità P4 e P3 sono esclusivamente consentite:

- *Opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;*
- *Le occupazioni temporanee di suolo, le autorizzazioni ai sensi dell'art. 5 della legge 10 agosto 1985, n. 37 realizzate in modo da non recare danno o di risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità;*
- *Le opere relative ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità della zona, purché pervadano opportune misure di allertamento.*

Norme di Salvaguardia per le aree franose a rischio "molto elevato"

(R4)

Nelle aree a rischio “molto elevato” (R4) sono esclusivamente consentiti:

- *a) Gli interventi di demolizione senza ricostruzione, da autorizzarsi ai sensi dell’art. 5 della legge regionale 10 agosto 1985 n.37;*
- *b) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale degli edifici che comportino delle modifiche strutturali (con esclusione pertanto della loro demolizione totale e ricostruzione), così come definiti dall’art. 20- 1° comma, lett. a), b), c), d) della L.R. 71/78;*
- *c) Gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volumi, senza cambiamenti di destinazione d’uso che comportino aumento del carico urbanistico;*
- *d) Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;*
- *e) Le occupazioni temporanee di suolo, da autorizzarsi ai sensi dell’art. 5 della L.R. 37/85, realizzate in modo da non creare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità;*
- *f) Gli interventi di consolidamento per la mitigazione del rischio frana;*

- g) Gli interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza e di igiene del lavoro e di abbattimento di barriere architettoniche.

L'intera estensione del territorio comunale di San Giuseppe Jato è sottoposta a Vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/03/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 81 del 24/02/2022.

Da quanto descritto sopra l'immobile al suo impianto era un unico vano di piano terra a destinazione abitativa con indicata nella planimetria altezza mt 6.00.

In data 03/10/2000 veniva presentata denuncia di variazione catastale DOCFA per ampliamento per sopraelevazione, a cui si allegava una planimetria di piano terra e primo con scala interna di collegamento dei due piani e una diversa distribuzione interna, con altezza a piano terra di ml 3.50 e a piano primo con tetto a falda con altezza al colmo di ml 4.50 e alla gronda 3.25.

Il sottoscritto invece incontra la medesima altezza di ml 3.50 a piano terra mentre al piano primo un'altezza al colmo di ml 4.90 e alla gronda ml 3.50.

Per tali opere nessuna richiesta autorizzativa dal punto di vista urbanistico.

Dalla documentazione fotografica che segue si può evincere che la tipologia costruttiva e le partiture architettoniche non sono state mantenute, creando un aumento di superfice e di volume.

L'altezza di ml 6.00 indicata nella planimetria catastale di impianto del 1939 era probabilmente riferita all'altezza della falda posteriore, pertanto la porzione soprastante la linea rossa conferma l'aumento di volume.

*Come precisato nel C.D.U. l'immobile ricade in **zona A del P.R.G.** e all'interno della perimetrazione del centro abitato al 1941, dove sono consentiti interventi di ristrutturazione e risanamento conservativo ma senza aumento di superfici e volume...*

... Da tali confronti si riscontrano difformità tra la planimetria dello stato dei luoghi attuale e la planimetria di impianto ex sub.3 presentata in data 03/11/1939 ed in particolare:

- 1) La porzione di piano primo risulta regolarizzata esclusivamente dal punto di vista catastale e non urbanistico, infatti l'unità originaria come si evince dalla planimetria di impianto era solo a piano terra.*
- 2) Al piano terra è stata realizzata una cucina e w.c. senza alcuna autorizzazione e inoltre il w.c. è sprovvisto di anti w.c. non soddisfacendo i requisiti igienico sanitari.*
- 3) E' stata realizzata finestra per il locale cucina sul prospetto principale con taglio di muratura portante.*

La difformità al punto 1 non è regolarizzabile e pertanto sarà prevista la rimozione; il sottoscritto si è anche confrontato con i tecnici dell'ufficio tecnico del Comune di San Giuseppe Jato e, si è appurato che in origine l'altezza riportata nella planimetria di impianto è di mt 6.00 mentre oggi come si evince dalla planimetria dello stato dei luoghi l'altezza di piano terra è pari a mt 3.50, mentre a piano primo il tetto a falde ha al colmo altezza di

mt 4.90 e alla gronda mt 3.50; la porzione in sopraelevazione ha una tipologia costruttiva e di partiture architettoniche diversa da quella originaria di piano terra e pertanto è presumibile che sia stata eseguita in periodi diversi e con un aumento di superficie e volume. L'immobile ricade in **zona A del P.R.G. e si trova all'interno del centro urbano al 1941.**

La difformità al punto 2 e 3 sono regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia presso il comune di San Giuseppe Jato "Permesso di Costruire in Sanatoria" ai sensi del D.P.R. n.380 art. 36 del 06/06/2001, recepito dalla Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016, con richiesta di parere di sussistenza da parte del Genio Civile ai sensi dell'art. 96 D.P.R. n. 380/2001 ex art. 21 legge 64/74.

Occorre munirsi preventivamente anche di nulla osta da parte della Sovrintendenza dei Beni Culturali e parere ARTA per il vincolo PAI.

Successivamente si dovrà predisporre variazione catastale DOCFA per inserire la nuova planimetria catastale che dovrà presentare la presenza dell'anti w.c. e la rimozione del piano primo.

Infine, redazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)

Per il punto 1 si stima un costo di circa € **15.000,00** per rimuovere il piano primo e la ricostruzione del tetto all'altezza riportata come da planimetria catastale di impianto.

Per i punti 2 e 3 tra onorari tecnici e tributi si stima un costo di circa € **9.000,00.**

*Anche l'impianto elettrico per la porzione di piano terra residua ha bisogno di adeguamenti e della certificazione degli impianti, per un costo stimato di € **1.300,00**.*

*L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e si stima un costo di € **150,00**.*

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.".

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

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet Astegiudiziarie.it e sul circuito Aste.click del gruppo Edicom.

10) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, 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.

Per quanto risulta dalla relazione di stima e secondo quanto accertato dal Custode Giudiziario in sede di immissione in possesso, **l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata.**

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

Il Custode Giudiziario cui è possibile rivolgersi per maggiori informazioni sulla vendita è l'avv. Giuseppe Lentini, reperibile presso ASSO.VE.D.A., Camillo Finocchiaro Aprile n. 162, tel. 091335768, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento (nei giorni di lunedì,

mercoledì e venerdì, dalle ore 9,30 alle ore 12,30) o tramite e-mail (assoveda@gmail.com).

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita - che dovranno pervenire entro e non oltre il termine di 7 (sette) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte - dovranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), attraverso la funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE” presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.

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

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

13) Ove l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario, **con dichiarazione da riportare a verbale di vendita**, può richiederne la liberazione a cura del Custode Giudiziario, con avvertimento che, in difetto, quest'ultimo si intenderà esonerato dal provvedere alla liberazione. Si sottolinea che la richiesta di liberazione a cura della custodia dovrà pervenire entro e non oltre la chiusura della vendita.

14) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato - sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul sito internet www.asteanunci.it e sui portali collegati al circuito aste.click del Gruppo Edicom S.p.A..

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

15) In ottemperanza a quanto disposto in seno all'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita viene comunicato ai creditori e notificato al debitore esecutato, nonché, ove sussistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile.

Palermo, 24 settembre 2025

Il Professionista delegato

avv. Giuseppe Lentini