



TRISTANO • LI VECCHI • BUSARDÒ
AVVOCATI

Viale Lazio n. 92 - 90144 Palermo - TEL./ FAX: 091/2770328
CELL. AVV. TRISTANO: 393/9147822 - liciatristano@gmail.com - liciatristano@pecavvpa.it
CELL. AVV. LI VECCHI: 347/4267473 - livechiclaudia@gmail.com - livechiclaudia@pec.it
CELL. AVV. BUSARDO: 329/4066175 - mariagraziabusardo@gmail.com - mariagraziabusardo@pec.it

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 541/2010 (alla quale è stata riunita la procedura n. 321/2011 R.G.), delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Licia Tristano (Delega n. 10/2025), con studio in Palermo, viale Lazio n. 92,

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

I esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Licia Tristano,

- 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 *Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.* (www.astetelematiche.it);

- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;

- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

- ritenuto 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 di mercoledì 23 luglio 2025, alle ore 16:00, presso la Sala Aste della società Astegiudiziarie 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 Astegiudiziarie Inlinea S.p.A.**, dei beni immobili di seguito descritti:

LOTTO N. 1

Quota di 3/4 della piena proprietà di un magazzino sito in Palermo, via Dante n. 130

- via Pietro D'Asaro n. 22, piano terra. censito nel N.C.E.U. di Palermo, foglio 51, particella 90000, sub. 46, cat. C/2, classe 6, consistenza 27,00 mq, rendita € 58,57.

Composto da unico vano con accesso con saracinesca su passaggio comune di collegamento tra gli androni di ingresso di via Dante n. 130 e via Pietro d'Asaro n. 22. Il tutto per una superficie commerciale di 35,00 mq.

Confinante a nord con il passaggio comune sopracitato; ad est con altro immobile di altrui proprietà facente parte di altro fabbricato insistente su altra particella; ad ovest e a sud con altri immobili del medesimo corpo edilizio.

LOTTO N. 2

Quota di 3/4 della piena proprietà di due magazzini contigui costituenti unica unità immobiliare sita in Palermo, via Dante n. 130 - via Pietro D'Asaro n. 22, piano terra, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 125, p.lla 127, sub. 3 e sub. 4, categoria C/2, classe 6, consistenza 28,00 mq, superficie catastale totale 33 mq, rendita € 60,74.

Composta da unico ambiente con doppio accesso con saracinesca di cui uno prospettante su passaggio comune di collegamento tra gli androni di ingresso di via Dante n. 130 e via Pietro d'Asaro n. 22 e l'altro su corte comune in asse con l'atrio di ingresso da via d'Asaro n. 22. Il tutto per una superficie commerciale di 63,00 mq.

Confinante a nord con passaggio comune di collegamento tra gli androni di ingresso di via Dante n. 130 e via Pietro d'Asaro n. 22; ad est con altri immobili di altrui proprietà facenti parte del medesimo fabbricato; ad ovest con il passaggio comune

sopra descritto e a sud con la porzione di corte condominiale posta in asse con l'atrio di ingresso da via Pietro D'Asaro n. 22.

Sebbene gli immobili siano distinti e identificati con dati catastali differenti e planimetrie catastali diverse, in realtà nello stato dei luoghi risultano uniti a formare un'unica unità immobiliare in virtù di una fusione effettuata tramite rimozione della parete che originariamente li divideva.

LOTTO N. 3:

Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Palermo, via Malaspina n. 27, piano settimo, int. dx, scala B, censito nel N.C.E.U. di Palermo, foglio 50, particella 626, sub. 82, cat. A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 126,00 mq, rendita € 781,14.

Composto da: ingresso principale su saletta, salone pari a due vani, zona cucina/pranzo con balcone verandato, disimpegno, due camere, servizio igienico con vasca, servizio igienico con doccia, ripostiglio, balconi su via Malaspina. Il tutto per una superficie commerciale di 128,00 mq.

Confinante a nord-ovest con la via Turrisi Colonna; a sud-ovest con la via Malaspina; a sud-est con altro appartamento complanare del fabbricato di via Malaspina n. 27 e a nordest con spazio interno di retrospetto.

1) La vendita si terrà secondo modalità, condizioni e termini che di seguito si indicano.

***** PREZZO BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA EFFICACE *****

Il **prezzo base del LOTTO N. 1**, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **€ 15.000,00 (euro quindicimila/00)**.

L'**offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 11.250,00 (euro undicimiladuecentocinquanta/00)** (prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 500,00**.

-

Il **prezzo base** del **LOTTO N. 2**, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **€ 31.400,00 (euro trentunomilaquattrocento/00)**.

L'**offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 23.550,00 (euro ventitremilacinquecentocinquanta/00)** (prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 1.000,00**.

-

Il **prezzo base** del **LOTTO N. 3**, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **€ 213.000,00 (euro duecentotredicimila/00)**.

L'**offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 159.750,00 (euro centocinquantanovesettecentocinquanta/00)** (prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 7.000,00**.

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

3) Modalità di presentazione delle offerte

A) Offerta con modalità analogica (cartacea)

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del giorno di martedì 22 luglio 2025, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Licia Tristano, in Palermo, viale Lazio n. 92.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'avv. Licia Tristano, in Palermo, viale Lazio n.92, dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 16:30 alle 19:00 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 PROC. ES. RIUN. 541/2010+321/2011 R.G. – LOTTO N. ___"** 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 di martedì 22 luglio 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 n. ____". Ai fini della validità

dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al

momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. **La cauzione, pari almeno al**

10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a "TRIB. PA PROC. ES. RIUN. 541/2010+321/2011 R.G. –

LOTTO N.____”, intrattenuto presso BPER Banca e recante codice iban IT73S0538704601000003649256;

- 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 *call center*, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

telefono: 058620141 e-mail: assistenza@astetelematiche.it.

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita previsto per ciascun lotto (offerta minima efficace) e nel caso di cauzione non versata o versata in misura inferiore.

S'intende per cauzione non versata anche la cauzione che non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita mediante bonifico, con identica modalità di pagamento, a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata, da indicarsi all'interno dell'offerta.

4) Istanze di assegnazione

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma degli articoli 588 e 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (cioè, non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'offerente, somma che potrebbe essere superiore anche al prezzo base fissato per l'esperimento della presente vendita). Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

5) Celebrazione della vendita

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo *il giorno di mercoledì 23 luglio 2025, alle ore 16:00*, 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 agli importi di seguito indicati:

- per il **lotto n.1** ad € **500,00**;
- per il **lotto n.2** ad € **1.000,00**;
- per il **lotto n.3** ad € **7.000,00**.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di 2 minuti successivi, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 *bis* c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non

soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione.

In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base del lotto stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 590 *bis* c.p.c., contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506, comma 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

§§§§§

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

6) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato. A tal fine, **trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario**, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato a **"TRIB. PA PROC. ES. RIUN. 541/2010+321/2011 R.G."**, intrattenuto presso BPER Banca e recante codice iban **IT73S0538704601000003649256 con la causale "TRIB. PA PROC. ES. RIUN.**

541/2010+321/2011 R.G. - versamento saldo prezzo lotto n.____”, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“TRIB. PA PROC. ES. RIUN. 541/2010+321/2011 R.G. – 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 **“TRIB. PA PROC. ES. RIUN. 541/2010+321/2011 R.G.”**, intrattenuto presso BPER Banca e recante codice iban **IT73S0538704601000003649256 con la causale “TRIB. PA PROC. ES. RIUN. 541/2010+321/2011 R.G. - versamento spese lotto n.____”** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“TRIB. PA PROC. ES. RIUN. 541/2010+321/2011 R.G. – spese 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.

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 predisposte dall'esperto Arch. Daniela Carollo, ove è stato rilevato quanto segue.

Con riferimento al **lotto n. 1**: << lo stato dei luoghi presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale di impianto del 1957 consistenti nella realizzazione di elementi strutturali (una trave e un pilastro).

Tali elementi strutturali potrebbero essere regolarizzati con un permesso di costruire in sanatoria (PDCS) da richiedere al Comune di Palermo previo deposito del progetto delle strutture al Genio Civile e acquisizione del parere di sussistenza ai sensi dell'art. 21 della L. 64/74. Si dovrebbe inoltre, procedere con la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e con l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA).

Si suppone che tali elementi strutturali siano stati realizzati posteriormente alla edificazione del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato considerato che non sono riportati nel grafico di progetto del 1949 né nella planimetria catastale di impianto del 1957. Inoltre, nel rapporto tecnico per l'agibilità del 1964 si dice che non sono state adottate strutture in cemento armato.

Si parla, invece, di strutture in c.a. nella perizia giurata allegata al titolo di proprietà dei debitori (atto di compravendita del 1990) sebbene nel grafico a corredo della perizia non sia rappresentato il pilastro.

Per procedere alla regolarizzazione di tali elementi strutturali si potrebbe far ricorso all'accertamento di doppia conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (ex art. 13 L. 47/85) presentando al Comune di Palermo un permesso di costruire in sanatoria (PDCS).

Preliminarmente, trattandosi di strutture, bisognerebbe produrre il certificato di idoneità sismica e presentare il progetto strutturale al Genio Civile per il relativo parere di sussistenza ai sensi dell'art. 21 della Legge 64/74.

A seguito di acquisizione del permesso di costruire è necessario presentare la segnalazione certificata di agibilità (SCA) ed aggiornare la planimetria catastale.

Per la redazione del certificato di idoneità sismica, per la richiesta del parere di sussistenza al Genio Civile a seguito di presentazione del progetto strutturale, per la

presentazione del PDCS e della SCA al Comune di Palermo e per l'aggiornamento della planimetria catastale, si stimano dei costi pari a circa € 6.700,00, come meglio precisati al paragrafo 3.3., tenendo conto che si tratta di costi orientativi che dipendono da ulteriori richieste dei professionisti incaricati nonché da eventuali conguagli richiesti dagli uffici a seguito della presentazione delle varie istanze e della istruzione delle pratiche.>> (vd. relazione di stima lotto n.1, pag. 22 e ss.)

Con riferimento al **lotto n. 2**: *<< Lo stato dei luoghi appare, dunque, difforme rispetto alle planimetrie catastali presentate il 03/05/1957.*

Inoltre, per quanto concerne la rimozione della parete di divisione tra i due magazzini, si precisa che non è stato possibile appurare se si trattasse di parete portante oppure di semplice tramezzo divisorio stante che nel rapporto tecnico per l'agibilità del 1964 si dice che non sono state adottate strutture in cemento armato mentre nella perizia giurata allegata al titolo di proprietà dei debitori (atto di compravendita del 1990) si parla di strutture in cemento armato.

Al fine di verificare tale circostanza sarebbe necessario effettuare dei saggi tecnici invasivi sulla porzione di muratura rimasta in loco, saggi che servirebbero anche per accertare, in caso di muratura portante, se siano state realizzate le opportune opere di rinforzo strutturale. In caso di muratura portante, per regolarizzare la fusione immobiliare attuata con rimozione della parete, dovrebbe essere presentato al Comune un permesso di costruire in sanatoria (PDCS) e, preventivamente, dovrebbe essere prodotto il certificato di idoneità sismica ed acquisito il nulla osta del Genio Civile a seguito del deposito del progetto delle strutture che sarà soggetto a parere di sussistenza ai sensi dell'art. 21 della legge 64/74. Inoltre, qualora la rimozione della parete portante sia stata attuata in assenza di opere di rinforzo strutturale, dovrebbero essere realizzate le suddette opere.

Nel caso in cui dagli esiti dei saggi tecnici dovesse, invece, emergere che la parete rimossa era in realtà un tramezzo divisorio non portante, al fine di regolarizzare la fusione immobiliare dovrà essere presentata una CILA tardiva e corrispondere al

Comune di Palermo la somma di € 1.000,00 a titolo di sanzione amministrativa e di € 150,00 per diritti fissi di istruttoria.

In tale sede, tenendo in considerazione il rapporto tecnico di sopralluogo per l'agibilità del 1964, si ipotizza che la parete rimossa fosse una muratura portante e, dunque, si dovrebbe procedere alla regolarizzazione della fusione immobiliare tramite presentazione del PDCS.

Per il rilascio del permesso in sanatoria da parte del Comune dovrebbero essere corrisposti, a titolo di oblazione, gli oneri di concessione in misura doppia, che si dividono in oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Non vi sono oneri di urbanizzazione da corrispondere nel caso in esame. Per ciò che concerne il costo di costruzione, questo si determina in relazione ai costi dell'intervento nella misura del 10% calcolati sulla base di un computo metrico estimativo.

Attualmente non è possibile quantificare con esattezza i costi di realizzazione delle opere di rinforzo strutturale poiché dovrebbero essere effettuati dei saggi tecnici che diano contezza del tipo di intervento posto in essere, saggi che dovranno essere eseguiti nel momento in cui si procederà con il collaudo statico. Allo stato si stima un costo orientativo di € 3.700,00 per cui l'oblazione da corrispondere per la presentazione del PDCS sarà la seguente:

$$€ 3.700,00 \times 10\% \times 2 = € 740,00$$

Ovviamente anche tale oblazione è suscettibile di variazioni poiché dipende dall'effettivo costo delle opere strutturali, al momento non determinabile con esattezza, nonché da eventuali conguagli richiesti dagli uffici tecnici comunali dopo la presentazione del PDCS.

All'oblazione succitata deve aggiungersi la somma di € 800,00 a titolo di diritti fissi di istruttoria da corrispondere al Comune di Palermo nonché l'importo di € 100,00 per diritti fissi da corrispondere al Genio Civile, salvo conguagli richiesti degli uffici.

Successivamente, dovrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) per la quale si dovrà corrispondere la somma di € 150,00 al Comune di Palermo a titolo di diritti fissi di istruttoria.

Totale oneri di concessione per PDCS e SCA con diritti fissi Comune e Genio Civile:
 $€ 740,00 + € 800,00 + € 150,00 + € 100,00 = € 1.790,00$

Infine, dovrà essere aggiornata la planimetria catastale tramite presentazione di un Documento di Aggiornamento del Catasto Fabbricati (DOCFA) in cui siano riportate le modifiche regolarizzate.

Il costo di presentazione del DOCFA è di € 50,00. A tale costo dovrà essere sommato l'importo della sanzione amministrativa prevista per la tardiva dichiarazione di variazione catastale, ai sensi del D.Lgs. 23/2011.

Solitamente viene applicata forfetariamente la sanzione minima di € 1.032,00 più interessi, salvo diversa determinazione dell'ufficio competente.

Il totale dei costi amministrativi per la regolarizzazione catastale ammonta, dunque,
 $a: € 50,00 + € 1.032,00 = € 1.082,00$

A tutte le spese come sopra riportate, dovrà aggiungersi il compenso del tecnico incaricato per la redazione del certificato di idoneità sismica e del progetto da depositare al Genio Civile, per la presentazione al comune del PDCS e della SCA e per l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA).

Tale compenso si stima orientativamente in € 4.000,00 salvo ulteriori richieste del professionista.

Gli oneri relativi alla regolarizzazione edilizia e catastale, salvo conguaglio da parte degli uffici competenti e ulteriori richieste del tecnico incaricato e della ditta esecutrice dei lavori ammontano, in totale, a circa € 6.870,00 come di seguito indicato.

SPESE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE:

- PDCS oblazione e SCA + diritti fissi istruttoria Comune € 1.690,00
- diritti fissi istruttoria Genio Civile per parere sussistenza € 100,00

- diritti fissi DOCFA + sanzione amministrativa € 1.082,00

- Onorario orientativo professionista € 4.000,00

€ 6.872,00 >> (vd. perizia di stima lotto n. 2, pag. 16 e ss.).

Con riferimento **lotto n. 3**: <<Dal confronto tra il rilievo dello stato di fatto, eseguito dalla sottoscritta in data 03/11/2021, e la planimetria catastale del 19/02/1979, emergono alcune differenze riguardanti la distribuzione dei vani nella zona cucina/pranzo, nei servizi igienici e nella camera che prospetta su via Turrisi Colonna.

Nello stato dei luoghi, infatti, risultano spostati rispetto alla planimetria catastale i tramezzi dei servizi igienici che sono stati traslati in modo tale da ampliare la superficie di uno dei bagni riducendo quella della camera prospettante su via Turrisi Colonna. In questa stanza, inoltre, è stato realizzato un ripostiglio e la finestra risulta spostata rispetto alla planimetria catastale.

Tuttavia, quest'ultima modifica riguarda tutte le aperture del fronte che, infatti, sono tra loro allineate. Pertanto, è possibile che vi sia stata una variante in corso d'opera durante la costruzione del fabbricato non riportata nella planimetria catastale.

Per quanto riguarda la zona cucina/pranzo, come già precisato, è stato demolito il muro di tompagno tra il balcone e la cucina ampliando, di fatto, la superficie della stessa.

Inoltre, è stato realizzato un tramezzo all'interno della cucina in modo da ricavare un ripostiglio ed è stato aperto un varco tra cucina e sala di ingresso in modo da consentire la comunicazione diretta con il salone.

Per le modifiche sopradescritte concernenti lo spostamento dei tramezzi, la realizzazione del ripostiglio e l'apertura tra salone e cucina, non risultano essere state presentate comunicazioni opere interne ai sensi dell'art. 9 L. 37/85 né alcuna CILA, anche tardiva, così come riportato nella risposta dell'Ufficio Edilizia Privata all'istanza della scrivente inoltrata in data 16/04/2024 (all.5.3).

Per quanto concerne la rimozione del muro di prospetto tra cucina e veranda non è stata presentata alcuna istanza di condono come comunicato a mezzo mail dall'Ufficio Condono a seguito dell'istanza presentata dalla sottoscritta in data 13/12/2023 (all. 5.4).

Per quanto riguarda la possibilità di regolarizzare le suddette modifiche, si precisa che l'intervento di demolizione del muro di prospetto tra cucina e balcone si configura come ampliamento di superficie e di volumetria e, dunque, sulla base della normativa vigente, non risulta sanabile.

Pertanto, si deve prevedere il ripristino dello stato dei luoghi ricostruendo il muro e ricollocando in situ l'infisso. Per il ripristino dello stato dei luoghi si stima una spesa orientativa di € 3.200,00, escluso IVA ed eventuali competenze professionali del tecnico incaricato della direzione lavori e ulteriori richieste dell'impresa.

Per quanto riguarda le modifiche nella distribuzione dei tramezzi interni, si può procedere, dopo aver ripristinato il muro di prospetto e l'infisso della cucina come sopra indicato, alla presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori (CILA) tardiva, corrispondendo al Comune di Palermo l'importo di € 1.000,00 a titolo di sanzione amministrativa nonché € 150,00 per diritti fissi di istruttoria.

Per quanto concerne la veranda, a seguito del ripristino sopra descritto, è possibile prevedere la regolarizzazione a posteriori ai sensi dell'art. 20 della L. R. 4/2003 corrispondendo al Comune l'importo di € 132,00 (€ 25,00 per ogni metro quadrato di superficie chiusa a veranda) nonché l'importo di € 150,00 a titolo di diritti fissi di istruttoria. >> (vd. perizia lotto n. 3, pag. 15 e ss.).

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 potranno essere consultate dagli interessati sui siti internet astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio *aste-click* offerto dal Gruppo Edicom.

10) Gli immobili vengono posti 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.

In ordine allo stato di occupazione degli immobili si precisa quanto segue:

- con riferimento al **lotto n. 1**: detenuto con titolo non opponibile;
- con riferimento al **lotto n. 2**: detenuto senza titolo;
- con riferimento al **lotto n. 3**: detenuta dal debitore esecutato.

11) I lotti saranno trasferiti liberi 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. Licia Tristano, contattandolo telefonicamente al recapito di studio 091/2770328 – cellulare 3939147822 o tramite e-mail: *liciatristano@gmail.com*.

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

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

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



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

Palermo, 8 maggio 2025



Il Professionista Delegato

Avv. Licia Tristano

