

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G. Es. n. 343/2022, delegata per le operazioni di vendita all'avvocato Giovanni Barresi, Associato ASSO.VE.D.A. (Associazione Vendite Delegate ad Avvocati), con sede in Palermo, via Corso Camillo Finocchiaro Aprile n. 162, promossa da

**XXX**

contro

**XXX e XXX**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**SOGGETTA ALLA NORMATIVA DEL CREDITO FONDIARIO**

**I esperimento di vendita**

Il professionista delegato avv. Giovanni Barresi,

- vista l'ordinanza resa dal Sig. Giudice dell'esecuzione in data 9.1.2025 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 Edicom;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- considerato che il creditore precedente ha provveduto al pagamento del fondo spese per spese di pubblicità in data 7.2.2025 e al pagamento dell'acconto al Professionista delegato in data 24.2.2025;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;

<b>Rif. int. n. 2024</b>
<b>R.G. Es. n. 343/2022</b>
<b>Delega n. 11/2025</b>
<b>Giudice dell'Esecuzione dott.ssa V. Imperiale</b>
<b>Professionista delegato avv. G. Barresi</b>
<b>Cron. n. 5/2025</b>

- 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.* dal creditore procedente Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.;

#### AVVISA CHE

**il giorno 9 maggio 2025, alle ore 10,00**, presso la Sala Aste della società Edicom, sita in Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2/Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it**, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32, **tramite gestore delle vendite telematiche Edicom**, del bene immobile di seguito descritto:

**LOTTO UNICO**: piena ed intera proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via Sirio n. 9, scala A, piano settimo, di superficie commerciale complessiva pari a 77,00 mq, composto da ingresso, corridoio/disimpegno, salone, n. 2 stanze da letto, cucina, w.c.b., ripostiglio e balcone perimetrale dello sviluppo ad L in parte chiuso a veranda con struttura in alluminio provvista di serrande; identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo al **foglio 72, particella 878, sub. 32**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € 242,73.

La vendita si terrà secondo modalità, condizioni e termini che di seguito si indicano:

1) Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € **80.000,00** (euro ottantamila/00).

L'**offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a € **60.000,00** (euro sessantamila - prezzo base detratto il 25%).

Il **rilancio minimo in caso di gara** non potrà essere inferiore a € **2.500,00** (euro duemilacinquecento/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 8 maggio 2025, presso la sede dell'ASSO.VE.D.A. sita in Palermo, Corso Camillo Finocchiaro Aprile n. 162.**

**A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso la sede dell'ASSO.VE.D.A. sita in Palermo, Corso 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. 343/2022 - LOTTO UNICO" pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;

- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;

- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara;

- se si tratta di offerta presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o interdetto, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare o dell'Autorità Giudiziaria competente.

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

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

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

## **B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA**

### **GESTORE DELLA VENDITA: Società Edicom**

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13.00 del giorno 8 maggio 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.garavirtuale.it**.

L'offerta, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. n. 32/15, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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. 343/2022, Banca Unicredit S.p.A. - codice IBAN: IT61X0200804642000107287406;**

- 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 Edicom ai seguenti recapiti: telefono 0917308290, mail [info@gruppoedicomfinance.it](mailto:info@gruppoedicomfinance.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 9 maggio 2025, alle ore 10.00**, presso la Sala Aste di Edicom, sita in Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2/Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore **www.garavirtuale.it**.

**A)** In presenza di offerte analogiche, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste e all'inserimento nella piattaforma del gestore;

**B)** Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata. A tal fine gli stessi riceveranno, altresì, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

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

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

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

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della

vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

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

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

#### §§§§

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

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

Al riguardo, si precisa quanto segue:

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

indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

**In caso di adesione alla gara**, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € **2.500,00** (euro duemilacinquecento/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 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, termine soggetto a sospensione feriale dall'1 al 31 agosto 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. 343/2022, Banca Unicredit S.p.A. - codice IBAN: IT61X0200804642000107287406, con la causale "versamento saldo prezzo lotto unico"**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"TRIB. PA - Sez. Esec. Imm. - Proc. n. 343/2022 - LOTTO UNICO"**, da consegnare al professionista delegato presso la sede dell'ASSO.VE.D.A., sita in Palermo, Corso 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. 343/2022, Banca Unicredit S.p.A. - codice IBAN: IT61X0200804642000107287406, con la causale “versamento spese lotto unico”**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“TRIB. PA - Sez. Esec. Imm. - Proc. n. 343/2022 - LOTTO UNICO”**, da consegnare al professionista delegato presso la sede dell'ASSO.VE.D.A., sita in Palermo, Corso 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](http://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 ing. Maurizio Sulli, ove è stato rilevato quanto segue:

*“...Sulla scorta di quanto risulta dall’esame dello stralcio del foglio di mappa (v. Allegato 3.1), delle visure storiche per immobile al C.T. ed al C.F. (v. Allegati 3.2 e 3.3), della planimetria catastale del 13/10/1978 (v. Allegato 3.4) si ricostruisce di seguito la storia catastale del bene de quo dando atto, nello specifico, che:*

*- l’immobile oggetto di stima è stato edificato su un lotto di terreno oggi distinto al C.T. del Comune di Palermo al foglio 72, particella 657 che è stato oggetto del tipo mappale del 09/10/1978, prat. 470366 in atti dal 22/08/2000 TM 276/78 (n. 276.1/1978) così assumendo la seguente qualità/classe: Ente Urbano (v. Allegato 3.1 – Stralcio foglio di mappa ed Allegato 3.2 – Visura al C.T.). Dalle annotazioni della visura storica per immobile eseguita al C.T. risulta che alla p.lla 657 del C.T. corrispondono varie particelle del C.F. è tra esse la p.lla 878. A seguito dell’edificazione del complesso condominiale di cui fa parte l’immobile pignorato risulta che l’immobile oggetto di esecuzione ha, già a far data dall’impianto meccanografico del 30/06/1987, i seguenti identificativi catastali: foglio 72, p.lla 878, sub 32, zona censuraria 2, categ. A/3, classe 5, consistenza 5, indirizzo Via Sirio n. 9, scala A, int. dx, piano 7° (v. All. 3.3 – Visura al C.F.).*

*In data 13/10/1978, prot. 11419 risulta presentata la planimetria catastale che corrisponde all’ultima agli atti del C.F. estraibile su piattaforma Sister (v. Allegato 3.4).*

*L’identificazione catastale prima richiamata (Comune, foglio, p.lla e subalterno) costituisce l’esatta rispondenza formale con i dati indicati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché con quelli riportati nella nota di trascrizione dell’atto di compravendita del 22/01/2007, rep. 18132 (v. Allegati 3.3 e 4)...*

*...si segnala che lo stato attuale dei luoghi è **difforme rispetto all'ultima planimetria agli atti del catasto** (Cfr. Figg. 5 e 6 nonché Allegati 2.2 e 3.4) in quanto:*

*1) è presente una diversa distribuzione degli spazi interni che ha comportato l'abbattimento di alcune pareti, la realizzazione della parete di separazione tra l'ingresso ed il disimpegno che immette alle camere da letto, lo spostamento di alcuni vani porta;*

*2) l'intero balcone su Via Sirio è stato chiuso a veranda (elementi laterali e frontali in alluminio, stratificato e vetri e realizzazione di serrande) e coperto con pannelli coibentati limitatamente alla porzione scoperta di detto balcone di ultimo piano che si sviluppa tra l'attuale soggiorno e la camera da letto principale;*

*3) sono state abbattute le pareti / partizioni di prospetto su Via Sirio in corrispondenza degli attuali ambienti salone e soggiorno con il conseguente ampliamento della superficie utile di detti vani che hanno inglobato di fatto porzioni del contiguo balcone verandato;*

*4) è stato trasformato l'originario infisso del w.c.d. che oggi è del tipo a vasistas;*

*5) non si rinviene la porta-finestra della camera da letto principale lato Via Sirio e, sempre in detto ambiente, lato lato slargo compreso tra Via Sirio e Via Saggittario è presente una finestra non riportata nella planimetria catastale del 13/10/1978. Trattasi di variazioni di prospetto che si rinvencono in altri appartamenti facenti parte dell'edificio e ricadenti sulla verticale dell'appartamento in argomento (v. Allegato 2.1, Foto n. 2) che, ragionevolmente, protrebbero essere state realizzate all'epoca della costruzione e non oggetto della presentazione di una variante.*

*Per le ragioni meglio precisate al Par. 4.6, cui espressamente si rinvia per approfondimenti, l'aggiornamento della planimetria catastale (presentazione del DOCFA) potrà riguardare le sole opere suscettibili di regolarizzazione dal punto di vista edilizio e, quindi, la variazione della distribuzione interna (dovranno pertanto essere realizzate le originarie pareti / partizioni di separazione del vano salone e del vano soggiorno dal balcone che sono state abbattute e ricollocati gli infissi esterni, dovrà prudenzialmente essere dismessa la veranda realizzata nel balcone scoperto di ultimo piano e la relativa copertura in pannelli coibentati e dovranno essere eliminati gli impianti ivi allocati, etc.) e la chiusura a veranda con struttura precaria della porzione del balcone coperto lato Via Sirio antistante al salone.*

*Relativamente alla finestra rinvenuta nella camera da letto lato slargo tra Via Sirio e Via Saggittario, presente in tutti i piani dell'edificio, alla porta-finestra non rinvenuta nella parete della camera da letto lato Via Sirio (porta-finestra che non si rinviene in altri appartamenti dello stesso stabile) ed alla sostituzione dell'originario infisso del w.c.d. con altro del tipo a vasistas che comportano una variazione dei prospetti, si fa presente che dette variazioni potranno essere riportate nella planimetria catastale aggiornata solamentente nel caso in cui esse risulteranno regolarizzabili dal punto di vista edilizio (v. Par. 4.6 per approfondimenti).*

*Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale (comprensivo di spese tecniche, accessori e diritti di istruttoria) necessario ai fini della conformità catastale si indica presuntivamente in complessivi € 800,00, salvo congruagli che resteranno a carico dell'aggiudicatario.*

*Detto importo sarà detratto dal valore di stima...*

*...Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla rappresentazione di cui all'ultima planimetria agli atti del catasto e, pertanto, si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale come da indicazione riportata al precedente Par. 4.3, cui espressamente si rinvia.*

*Da un punto di vista urbanistico il complesso condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato è stato edificato con L.E. n. 1114 del 20/12/1972 e variante n. 457 del 28/04/1975 ed è provvisto del certificato di abitabilità ed agibilità prot. n. 10670 del 26/07/1978.*

*Lo stato dei luoghi è difforme rispetto al progetto approvato e sono presenti le difformità dettagliatamente elencate al Par. 4.6, cui espressamente si rinvia anche per l'esame delle procedure, pratiche edilizie da porre in essere...*

*...Sulla scorta dell'esame della documentazione rilasciata dal Comune di Palermo in data 26/04/2023 (v. Allegato 7.2-4) previa istanza di accesso agli atti del 24/03/2023 (v. Allegato 7.1), lo scrivente C.T.U. fa presente quanto segue:*

*- **Epoca di costruzione dell'immobile:** 1978 facendo riferimento all'anno del rilascio del certificato di abitabilità (v. Allegato 7.3);*

*- **Estremi dei provvedimenti autorizzativi:***

*L.E. n. 1114 del 20/12/1972 e L.E. n. 457 del 28/04/1975 (v. Allegati 7.2-3).*

*Certificato di abitabilità ed agibilità rilasciato dal Municipio di Palermo – Ripartizione di Igiene e Sanità con prot. n. 10670 del 26/07/1978 (v. All. 7.3).*

*- **Rispondenza dell'immobile alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:***

*Al fine di verificare la rispondenza o meno dell'immobile rispetto ai provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Palermo (L.E. n. 1114/1972 e L.E. n. 457 del 28/04/1975 ed autorizzazione di abitabilità / agibilità, prot.*

10670 del 26/07/1078) si procede di seguito al confronto tra lo stato dei luoghi per come rinvenuti in occasione delle operazioni peritali del 10/05/2023 e quello risultante dalla certificazione di abitabilità nonché dagli elaborati progettuali in variante (v. Allegato 7.4 e Fig. 6).

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati di progetto relativi all'unità immobiliare in argomento (cfr. figure 5 e 6), emerge la sussistenza delle seguenti difformità rispetto al progetto approvato:

1. è presente una diversa distribuzione degli spazi interni che ha comportato l'abbattimento di alcuni tramezzi, la realizzazione della parete di separazione tra l'ingresso ed il disimpegno che immette alle camere da letto, lo spostamento di alcuni vani porta;

2. l'intero balcone su Via Sirio è stato chiuso a veranda (elementi laterali e frontali in alluminio, stratificato e vetri e realizzazione di serrande) e coperto con pannelli coibentati limitatamente alla porzione scoperta di detto balcone di ultimo piano che si sviluppa tra l'attuale soggiorno e la camera da letto principale. La porzione del balcone coperto antistante al salone è stato interessato dalla collocazione di una veranda provvista di serrande;

3. sono state abbattute le pareti / partizioni di prospetto su Via Sirio in corrispondenza degli attuali ambienti salone e soggiorno con il conseguente ampliamento della superficie utile di detti vani che hanno inglobato di fatto porzioni del contiguo balcone oggi verandato;

4. è stato trasformato l'originario infisso del w.c.d. che oggi è del tipo a vasistas;

5. non si rinviene la porta-finestra della camera da letto principale lato Via Sirio e, sempre in detto ambiente, lato lato slargo compreso tra Via Sirio e Via Saggittario è presente una finestra non riportata nella planimetria catastale.

*Trattasi di variazioni di prospetto che si rinvergono in altri sottostanti appartamenti facenti parte dell'edificio e che, ragionevolmente, potrebbero essere state realizzate all'epoca della costruzione e non oggetto della presentazione di una variante.*

*Ciò precisato e premesso si dà atto che:*

*- le difformità di cui al **punto 1** (diversa distribuzione degli spazi interni) dovrà essere regolarizzata ricorrendo alla comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) tardiva. Il costo presuntivo da affrontare si indica in € 2.000,00 (per sanzione pecuniaria, diritti fissi e di istruttoria, spese tecniche), salvo eventuali conguagli che resteranno a carico dell'aggiudicatario. Detto costo verrà detratto dal valore di stima.*

*- la difformità di cui al **punto 2** (chiusura a veranda di una porzione del balcone originariamente scoperto di ultimo piano lato via Sirio e realizzazione di una copertura in pannelli coibentati che sborda dalla sagoma del cornicione d'attico) dà luogo a modifica della sagoma dell'edificio e non si ritiene, pertanto, regolarizzabile facendo riferimento all'art. 20 della L.R. n. 4/20032 perché trattasi di intervento che ha riguardato un balcone scoperto non delimitato superiormente da una legittima e preesistente copertura.*

*Si aggiunge che gli impianti idrici e di scarico realizzati nella zona cottura / lavello del balcone verandato sono incompatibili con la destinazione d'uso di progetto perché la modificano e dovranno essere dismessi. La loro dismissione comporterà la realizzazione di impianti idrici e di scarico in corrispondenza dell'attuale soggiorno ove dovrà essere ripristinata una zona da destinare al lavello / piano cottura.*

*Per la regolarizzazione della veranda realizzata nella porzione di balcone coperto antistante rispetto all'attuale ambiente salone potrà applicarsi quanto*

*disposto dall'art. 20 della L.R. n. 4/2003 sostenendo i relativi oneri tecnici ed effettuando un versamento in favore del Comune di Palermo pari ad € 25,00 per ogni mq di superficie chiusa.*

*- la difformità di cui al **punto 3** non è regolarizzabile perché dà luogo a modifica del prospetto e ad un aumento della superficie utile interna.*

*Pertanto, andrà ripristinato lo stato dei luoghi conforme al grafico di progetto in variante sul quale la C.E. ha espresso parere favorevole il 3/2/1975 ripristinando i compagni di prospetto con i relativi infissi nell'esatta posizione e dimensione di progetto;*

*- relativamente alle difformità di cui ai precedenti punti **4 e 5** che si riferisce al mancato rinvenimento della porta finestra della camera da letto lato Via Sirio, all'attuale presenza di una finestra nella stanza da letto dal lato dello slargo tra Via Sirio e Via Sagittario (difformità rispetto al progetto approvato che interessano altri sottostanti piani dell'edificio e che ragionevolmente potrebbe farsi risalire all'epoca della costruzione) ed alla sostituzione dell'originario infisso del w.c.d. con un infisso del tipo a vasistas che, complessivamente, comportano una modifica dei prospetti, l'aggiudicatario dovrà intraprendere un percorso di regolarizzazione presentando, ad esempio, al Comune di Palermo una richiesta di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Ciò con l'avvertenza che nel caso di mancato rilascio del P.d.C. in sanatoria o di altro provvedimento autorizzativo equivalente dovrà necessariamente procedersi al ripristino degli infissi di prospetto conformemente al grafico di progetto in variante sul quale la C.E. ha espresso parere favorevole il 3/2/1975.*

*\* \* \**

*Il costo presuntivamente stimato per la presentazione della CILA tardiva si indica presuntivamente in € 2.000,00, quello per l'effettuazione degli interventi edili (inclusi i costi tecnici ed amministrativi) finalizzati ad eliminare le difformità di cui ai precedenti punti 2, 3, 4 e 5 e, nel contempo, per la presentazione di pratiche edilizie ai fini di una eventuale regolarizzazione rimessa al parere che riterrà di*

*esprimere il Comune di Palermo in sede di istruttoria, si indica forfettariamente nella percentuale del 10% del valore di stima, salvo maggiori oneri e spese di qualsiasi genere che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario. Detta percentuale tiene forfettariamente anche conto dell'eventuale alea di rischio insito nella compravendita e dell'assenza di garanzia per vizi.*

*A detti costi dovrà poi aggiungersi quello relativo alla presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificati di Agibilità) che si indica presuntivamente in € 2.000,00, salvo conguagli di qualsiasi genere che resteranno a carico dell'acquirente.”.*

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.

Con riferimento allo stato di occupazione, si precisa che, secondo quanto accertato dal Custode Giudiziario in sede di immissione in possesso, l'immobile risulta abitato dai debitori esecutati.

**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. Giovanni Barresi, reperibile presso ASSO.VE.D.A., in Palermo, Corso Camillo Finocchiaro Aprile n. 162, tel. 091335768, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento (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 - 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.**

**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](http://www.astegiudiziarie.it), sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sui portali collegati al circuito [aste.click](http://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, 26 febbraio 2025

Il Professionista delegato

*avv. Giovanni Barresi*