

# AS.P.ES.I.

## Associazione Professionisti Esecuzioni Immobiliari

Piazzale Ungheria 73 - 90141 Palermo

Tel. 091.2510674 / Fax 091.7480462 / e-mail: infoaspesi@gmail.com

Codice Fiscale 97216760823 Partita Iva 05699700828

### TRIBUNALE DI PALERMO SEZIONE SESTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva R.G.Es. n. 167/2006 - (Reg. Del. n. 189/2012)

\*\*\*\*\*

L'Avv. Michele Ingargiola, associato AS.P.ES.I., professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., come modificato dal D.L. n. 85/2015, convertito con modifiche in Legge n. 132/2015

- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto del compendio pignorato;
- ritenuto che, ai fini della determinazione del prezzo, così come indicato dall'art. 568 c.p.c., può farsi esaustivo riferimento alla perizia depositata;
- visto l'esito negativo delle vendite precedentemente indette e ravvisata l'opportunità di operare una riduzione del prezzo del 25% rispetto al precedente tentativo;

#### AVVISA

che **il giorno 17.07.2024, alle ore 9,30**, presso i locali dell'AS.P.ES.I., siti in Palermo, Piazzale Ungheria 73 (Grattacielo INA), dove si espleteranno tutte le attività delegate, delibererà sulle offerte relative alla **vendita senza incanto** dei seguenti immobili:

**LOTTO 1 (lotto A della perizia di stima):** Villetta sita in Monreale (PA), c.da San Martino piano terra e primo composta da 9 vani e accessori riportata in NCEU di Monreale al fg. 13, p.lla 852/1, 852/3, p.t., cat. A/7, cl.3 e fg. 13, p.lla 852/2, 852/5, 852/6, p.1, cat. A/7, cl.3, con relativo appezzamento di terreno riportato in NCT di Monreale, fg. 13, p.lle 540, 539, 104, 537, 349. Superficie commerciale immobile: mq. 220,65. Superficie terreno: 58,18.

Il tutto come meglio identificato e descritto in atti.

**Valore del lotto:** € 60.909,00 (eurosessantamilanovecentonove/00)

**Offerta minima efficace ex art. 571 c.p.c.:** € 45.681,00

(euroquarantacinquemilaseicentoottantuno/00)

**Rialzo minimo in caso di gara tra più offerenti:** € 2.000,00 (euroduemila/00)

**Stato di possesso del bene:** L'immobile è nella disponibilità degli esecutati.

**Conformità Urbanistica dell'immobile:** dalla relazione peritale risulta che l'immobile è stato



inclusa la Partita Iva o il Codice Fiscale, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con avvertimento che in mancanza ogni comunicazione sarà effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo;
- l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c..

2) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso o se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato nel presente avviso ovvero se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura pari al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Nel caso in cui l'offerente sia un minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione.

3) Unitamente all'offerta, dovrà essere depositata una **cauzione pari al 10% del prezzo offerto**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Palermo - Sez. Es. Imm. Proc. n. 167/06 – Lotto A-B-C - CAUZIONE*", nonché la fotocopia di detto assegno.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione verrà immediatamente restituita al termine della gara.

4) L'offerta è irrevocabile e vincolante, salvi i casi previsti dall'art. 571 c.p.c..

5) Le offerte saranno esaminate il giorno 17.07.2024 alle ore 9,30 presso i locali dell'AS.P.E.S.I., siti in Palermo, Piazzale Ungheria n.73, previa apertura delle buste in cui sono contenute, alla presenza degli offerenti.

Il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste e, in caso di unica offerta, all'esame ed alla deliberazione sulla stessa, sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c...

L'offerta sarà senz'altro accolta qualora sia pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso.

Se l'offerta è inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto il Professionista Delegato potrà far luogo alla vendita 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 dell'art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte pervenute nei termini, sarà indetta tra gli offerenti una gara sull'offerta più alta che si terrà al termine delle operazioni di apertura delle buste, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con aumenti minimi secondo quanto indicato per ciascun lotto.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista Delegato, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà la vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

**6)** Per ciò che attiene al pagamento del prezzo di aggiudicazione, il residuo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, dovrà essere versato alla procedura nel termine indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Palermo Es. n. 167/06 – Saldo prezzo Lotto A-B-C". Se l'aggiudicatario nell'offerta indica un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara.

**7)** Qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo prezzo di fare ricorso a mutuo bancario, egli dovrà formulare apposita istanza al momento dell'aggiudicazione. In ogni caso il termine per il versamento del saldo prezzo non sarà soggetto a proroghe qualora l'istituto mutuante non garantisca entro il termine fissato l'erogazione del mutuo.

**8)** Le spese di vendita dovranno essere versate nel termine indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Palermo – Sez. Es. Imm. Proc. n. 167/06 – Lotto A-B-C - SPESE", nella misura presuntivamente determinata del 15% del prezzo di aggiudicazione, e comunque non inferiore a € 2.000,00 (euroduemila/00), salvo conguaglio e/o diversa quantificazione in caso di documentato diritto a particolari agevolazioni fiscali, che sarà determinata e comunicata all'aggiudicatario dal Professionista delegato. Se l'aggiudicatario nell'offerta indica un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara.

**9)** Qualora nella domanda non siano espressamente previsti termini e condizioni diverse rispetto a quelle sopra indicate, l'offerente sarà vincolato da quanto stabilito nel presente avviso.

**10)** In caso di mancato deposito entro il termine stabilito del saldo prezzo e di ogni altra somma dovuta, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c..

Nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine sopra stabilito, ovvero le stesse

risultino inefficaci ai sensi degli artt. 571-572 c.p.c. (l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 III comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione ovvero ancora, nel caso di offerta inferiore al prezzo e ricorrenza di serie possibilità di un maggiore realizzo) il Professionista Delegato disporrà, con nuovo avviso, altra vendita.

\*\*\*\*\*

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale. Si precisa, altresì, che è a carico dell'acquirente l'onere, ove sussistente, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.

La vendita, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutti relativi diritti ed obblighi, nonché le eventuali pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, se legalmente costituite. 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 dall'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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento e, dunque, sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., salvo espressa diversa indicazione dell'aggiudicatario.

Tutti gli oneri fiscali, le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli precedenti e successive al pignoramento, nonché di trascrizione e di volturazione del relativo decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario. Altresì, sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento dell'immobile ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni di vendita, nella misura liquidata dal Giudice dell'Esecuzione.

Per eventuali abusi edilizi l'aggiudicatario, nei casi previsti dalla normativa vigente, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 40 L. 47/85 e 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e successive modifiche e integrazioni.

Ai fini della determinazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, si precisa che, ricorrendone

i presupposti di legge, l'aggiudicatario potrà richiedere, qualora acquisti immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, non agendo nell'esercizio di attività commerciali artistiche o professionali, che in deroga all'art. 44, co 1 del DPR 26.04.1986 n.131, la base imponibile sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, co 4 e 5 del DPR n.131/86, fatta salva l'applicazione dell'art.39, co 1, lett. D, ultimo periodo, del DPR del 23.09.1973 n.600 (Disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi).

La vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

A norma dell'art. 46 DPR 6/6/01 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Ove l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura, il custode giudiziario curerà la liberazione del bene, salvo che non venga esonerato dall'aggiudicatario con dichiarazione espressa.

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 [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

I locali dell'AS.P.ES.I. saranno aperti al pubblico, oltre che nei giorni sopra indicati, anche nel giorno feriale precedente a quello destinato all'apertura delle buste, dalle ore 09,30 alle ore 12,00. Qualora il termine di presentazione delle offerte cadrà nel giorno di sabato, questo sarà anticipato al giorno precedente.

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni sull'immobile e per l'eventuale visione dello stesso si prega di contattare il professionista delegato e custode giudiziario (Avv. Michele Ingargiola) ai seguenti recapiti: tel. 091 2510674 / fax 091 7480462 / e-mail: [avv.micheleingargiola@gmail.com](mailto:avv.micheleingargiola@gmail.com).

Palermo 16 aprile 2024

**Il Professionista delegato**

*Avv. Michele Ingargiola*