

STUDIO LEGALE
Rosaria PARISI

Avvocato

Via C. Ilo B. so Conte di Cavour, 17 – 90040 CAPACI (PA) Tel. / Fax 091 8778318 – cell. 393 5365503
e-mail avv.rosariaparisi@libero.it PEC avv.rosariaparisi@pec.it

TRIBUNALE DI PALERMO

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione Immobiliare n° 106/2015 Reg.Es.Imm. n° 37/2017 R.Del.

Il sottoscritto Avv. Rosaria Parisi, con studio in Capaci (PA), Via C. Ilo B. so Conte di Cavour n°17,

- visto il provvedimento di delega delle operazioni di vendita dei beni oggetto del procedimento esecutivo immobiliare in epigrafe, emesso ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal G.Es. del Tribunale di Palermo in data 17.02.2017 e le successive integrazioni e modifiche;

- vista la documentazione ipocatastale depositata in data 18/19.06.2015;

- ritenuto necessario fissare la vendita del compendio pignorato con le precisazioni di cui ai provvedimenti dei G.Es. del 30.6.2015, del 21.09.2015 e del 02.12.2015 già trasmessi alle parti, in ossequio a quanto disposto con circolare della Sezione Esecuzioni Immobiliari n°1 del 02.02.2018 e n°3 del 04.04.2018 pubblicate sul sito internet del Tribunale di Palermo;

- ritenuto che la vendita **è soggetta alla Normativa sul Credito Fondiario**;

- visto il verbale di vendita deserta del 12.07.2018, di vendita revocata del 02.04.2020 (in ossequio alla Circolare n°2/2020 adottata dalla Sezione per emergenza COVID), di vendita deserta del 18.11.2022 e di quella con medesimo esito del 31.10.2023;

- visti gli artt. gli artt. 569, 576 e ss. e l'art.591 comma II c.p.c. e le circolari della sezione sopra richiamate;

AVVISA

che il giorno **26.07.2024, ore 17:30 e ss.**, in Capaci (PA), Via C. Ilo Benso Conte di Cavour n°17, presso il proprio studio, si esamineranno le offerte relative alla *vendita senza incanto* dei seguenti immobili in piena proprietà:

LOTTO UNICO:

Appartamento in Monreale, Via Massimo D'Azeglio, 8, piano terra e primo, denunciato al N.C.E.U. di Palermo (Comune di Monreale) al foglio MU, p.lla 387 sub 9.

Il **piano terra** è composto da cucina-soggiorno, piccolo bagno, sottoscala e balcone su retrospetto; il **primo piano** - cui sia accede mediante scala in comune con l'appartamento di secondo piano - è costituito da piccolo ingresso, stanzetta realizzata nel sottoscala, bagno wc, camera da letto con balcone su retrospetto.

Si precisa che nella planimetria catastale risulta presente una scala a chiocciola che mette in comunicazione il piano terra con il primo piano, ma che in realtà non è mai stata realizzata o è stata eliminata; al piano primo il relativo spazio è stato utilizzato da un vano.

L'immobile necessita di manutenzione ed è abitato dagli esecutati.

Prezzo base €19.618,00 (euro diciannovemilaseicentodiciotto/00).

Offerta minima efficace €14.715,00 (euro quattordicimilasettecentoquindici/00).

Offerte in aumento (in caso di gara ex art. 573 c.p.c.) €1.000,00 (euro mille/00).

La vendita avrà luogo con le seguenti modalità ed alle seguenti condizioni:

1) Il prezzo base determinato ai sensi dell'art.591 II co. c.p.c. è stabilito in **€19.618,00 (euro diciannovemilaseicentodiciotto/00)** per il LOTTO UNICO.

2) Tutte le operazioni di vendita e le attività connesse che ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. si sarebbero dovute svolgere presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari o dinanzi il Sig. Giudice dell'Esecuzione saranno svolte dal professionista delegato presso il proprio studio in Capaci (PA), via Cavour n°17 nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 16,00 alle ore 18,00, esclusi festivi; il giorno precedente

la vendita lo studio sarà aperto dalle ore 10,45 alle ore 13,00.

3) Alla vendita, tranne il debitore, può partecipare chiunque, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche ai sensi dell'art.579 ultimo comma c.p.c.

4) L'offerta di acquisto dovrà essere presentata **a pena di inefficacia, presso lo studio del professionista delegato, in Capaci (PA), via Cavour n°17, entro le ore 13,00 del giorno precedente la vendita (25.07.2024), in busta chiusa**, che potrà materialmente essere depositata dall'offerente o da persona diversa, previa identificazione mediante l'esibizione di un valido documento di identità.

Ai sensi dell'art.571 u.c. c.p.c. sulla busta verranno indicate – a cura del sottoscritto professionista o di un suo delegato - le generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

5) All'interno della busta dovranno essere inseriti:

- fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto che formula l'offerta (in caso di pluralità di persone, andranno inserite altrettante fotocopie);
- assegno circolare non trasferibile intestato a *“Tribunale di Palermo – Sez. Es. Imm. Proc. n°106/2015 r.g.e. lotto unico”* per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- dichiarazione di offerta **in bollo da € 16,00, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, che in ogni caso contenga:
 - 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, autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia (con l'indicazione dei dati anagrafici e del codice fiscale anche del coniuge, del quale dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale, se l'offerente versa in regime di comunione legale dei beni), ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;

- Nel caso di più soggetti, potrà essere predisposta unica dichiarazione, ma completa dei dati di tutti gli offerenti.

La dichiarazione di offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente.

Se l'offerente è un minore e/o interdetto o inabilitato, la dichiarazione di offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela ed andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o altro ente, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese dal quale risulti l'attuale vigenza della società o dell'ente con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale ovvero l'atto di nomina da cui ne risultino i poteri; nel caso di società o altro ente ne andranno pure indicati la denominazione, la sede legale, la partita IVA ed il codice fiscale.

Ove la dichiarazione di offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale alla stessa andrà allegata anche copia di un valido documento di identità e di uno comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati; al riguardo si precisa che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, c. 3, c.p.c., sarà valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che deve essere consegnata al delegato in sede di gara;

Nella dichiarazione di offerta dovranno, altresì, essere specificati:

- a) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del lotto per cui si partecipa;
- b) l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore a quello minimo sopra indicato **a pena di esclusione**), modo e del tempo di pagamento, **tenuto conto comunque di quanto precisato al successivo punto 9, relativamente al credito fondiario**, nonchè - nel caso di dichiarazione presentata da più soggetti - l'indicazione di quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- c) l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita e della

perizia di stima, (visionabili sul portale delle vendite pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> sul sito web www.astegiudiziarie.it, www.aste.click.it e www.immobiliare.it).

d) l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne possenga i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa, prezzo – valore, etc.).

e) la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Palermo; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale.

f) 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;

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato nel presente avviso (e cioè inferiore ad €. 14.715,00) per il lotto unico - offerta minima efficace) ovvero se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo (10%) del prezzo da lui proposto.

6) L'offerta come sopra presentata è irrevocabile.

7) Ogni creditore, nel termine di giorni dieci prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma degli artt. 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 maggiore anche al prezzo base fissato per la presente vendita). L'istanza di assegnazione può essere presentata anche a favore di un terzo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 590 bis c.p.c. ed in tal caso il creditore deve dichiarare, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla sua comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In difetto, il trasferimento verrà fatto a favore del creditore.

8) Il Professionista delegato dispone sin d'ora la convocazione delle parti, degli offerenti e dei creditori iscritti non intervenuti, per il giorno **26 luglio 2024 alle ore 17:30 e ss. nella sala udienze sita in Capaci (PA), Via Cavour n°17, presso il proprio studio** sopra indicata, per assistere all'apertura delle buste e partecipare alla deliberazione sulle offerte.

In caso di unica offerta valida, si procederà alla deliberazione sulla stessa 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 il prezzo offerto è inferiore a quello stabilito nel presente avviso in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita qualora non ritenga che 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 ss. c.p.c. o queste non possano essere accolte per mancanza dei requisiti infra specificati.**

In caso di pluralità di offerte valide, verrà indetta tra gli offerenti una gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art.573 c.p.c. La gara si terrà al termine delle operazioni di apertura di tutte le buste riguardanti i lotti del presente avviso. In caso di gara **l'aumento minimo** dovrà essere di **€.1.000,00 per il lotto unico**.

Il bene verrà aggiudicato a chi abbia effettuato il rilancio maggiore entro il tempo stabilito a norma dell'art. 581 co.3 c.p.c. (sempre che il prezzo da ultimo offerto sia

pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso. Nel caso in cui invece il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, l'immobile verrà aggiudicato al migliore offerente a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte per mancanza dei requisiti infra specificati).

In mancanza di adesioni alla gara da parte degli offerenti, il Professionista delegato potrà aggiudicare il bene in favore del migliore offerente quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte per mancanza dei requisiti infra specificati.

Ai fini della valutazione della migliore offerta si terrà conto in ordine progressivo, dell'entità del prezzo, delle cauzioni versate, delle forme, dei modi e tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Nel caso in cui sia determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, lo stesso dovrà necessariamente rispettare il termine indicato, a pena di decadenza dall'aggiudicazione.

Nel caso di più offerte dello stesso valore, verrà disposta la vendita in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Al termine delle operazioni di vendita saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari gli assegni depositati a titolo di cauzione.

Qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e ss. c.p.c., il Professionista delegato procederà all'assegnazione e non alla vendita quando il prezzo comunque offerto (anche all'esito dell'eventuale gara tra gli offerenti o di mancata adesione alla stessa) sia inferiore al prezzo base dell'immobile indicato nel presente avviso, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per il presente esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art.506, primo comma,

c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

9) Trattandosi di procedimento relativo a **mutuo fondiario**, stipulato ai sensi del D. Lgs.vo n°385 del 01.09.1993 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia), in adempimento al disposto di cui all'art. 41 del citato T.U., l'aggiudicatario sarà tenuto a versare **ENTRO 120 (CENTOVENTI) GIORNI** dalla assegnazione o nel minore termine indicato nell'offerta di acquisto (termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), il **SALDO PREZZO DI AGGIUDICAZIONE**, dedotta la cauzione, **nella misura del 80% in favore del creditore fondiario** (*compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito e nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario*); la **restante quota del 20%**, a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili, andrà versata, invece, a mani del professionista delegato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a *"Tribunale di Palermo – Sez. Es. Imm. Proc. n.106/2015 r.g.e.- lotto unico"*.

In difetto vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicato a sue spese e rischio, salvo l'obbligo dell'Istituto mutuante di restituire, a chi di ragione, quelle somme che con i relativi interessi non dovessero trovare utile collocazione in conseguenza della graduazione.

In relazione al contenuto dell'**art. 41, comma 5 del citato T.U.**, l'aggiudicatario – solo ove intenda e possa subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dai debitori espropriati, e ciò previo accertamento, a propria cura, della sussistenza dei relativi presupposti e condizioni – pagare **entro quindici giorni** al predetto Istituto quanto allo stesso dovuto per rate scadute, accessori e spese.

Per quanto non previsto, verranno osservate le altre condizioni previste dalla normativa vigente per il credito fondiario, quantunque non espressamente richiamate, e – nel silenzio di questa – dalla legge comune.

L'eventuale **residuo del prezzo**, dedotto quanto già corrisposto all'Istituto mutuante

e la cauzione già versata, dovrà essere versato presso lo studio del professionista delegato sito in Capaci (PA), Via Cavour n°17, **nello stesso termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione**, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta di acquisto (termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “*Tribunale di Palermo – Sez. Es. Imm. Proc. n.106/2015 r.g.e.- lotto unico*”.

NELLO STESSO TERMINE (120 GG.) E CON LE MEDESIME MODALITÀ (assegno circolare non trasferibile intestato a “*Tribunale di Palermo – Sez. Es. Imm. Proc. n.106/2015 r.g.e.- lotto unico*”) dovranno essere versate alla procedura gli **oneri, i diritti e le spese di trasferimento**, nella misura forfetariamente determinata nel **15% del prezzo di aggiudicazione - salvo conguaglio** e diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato.

I TERMINI SOPRA INDICATI NON SONO SOGGETTI A PROROGA, MA RESTANO SOSPESI DALL'1 AL 31 AGOSTO.

10) L'inadempimento (anche se relativo alle sole spese di trasferimento) comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita di tutte le somme versate a titolo di multa, oltre al possibile addebito dell'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente ai sensi dell'art.587 c.p.c.

* * * * *

Con riferimento alla **normativa urbanistica**, si rende noto che, da quanto risulta dalla consulenza tecnica redatta dall'arch. Cristina Manzo depositata in data 09/12.01.2017, in atti, - cui si rimanda ed il cui contenuto è da intendersi integralmente riportato e trascritto nel presente avviso – il corpo di fabbrica cui l'appartamento è parte integrante è di vecchissima costruzione, antecedente al 1950, e le opere che vi sono state apportate (mancata realizzazione o eliminazione della scala a chiocciola) non necessitano di autorizzazione.

L'impianto elettrico dell'immobile è da adeguare alla normativa di sicurezza vigente.
Di tali circostanze ha tenuto conto l'esperto nel relativo prezzo di stima e pertanto tali opere saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, con ogni relativo onere economico.

La suddetta perizia potrà essere consultata dagli interessati presso lo studio del professionista delegato all'indirizzo e negli orari sopra indicati, ovvero visionata sui siti di pubblicazione: su "<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>"; sul sito internet di Aste Giudiziarie "www.astegiudiziarie.it", sul sito internet "www.immobiliare.it"; sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom www.asteavvisi.it.

Si precisa che è **posto a carico dell'aggiudicatario l'onere, ove sussistente, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica e/o APE.**

* * *

Si avvisa inoltre che la vendita procede nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano gli immobili, con tutte le pertinenze, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti, quali risultano dalla documentazione in atti.

La presentazione delle offerte presuppone pertanto 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.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento danni per vizi o mancanza di qualità, né potranno essere causa di revoca per motivo alcuno; conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli urbanistici, o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti

esistenti alla vigente normativa di sicurezza, ovvero quelli condominiali, per l'anno in corso e l'anno precedente alla vendita, non pagati dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Resta, del pari, espressamente esclusa la garanzia di cui all'art.13 del D.M. n.37 del 22.01.2008, atteso che dalla c.t.u. in atti non risulta con certezza la conformità degli impianti alla normativa di sicurezza vigente.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.2, comma 7 del D.M. n°227/2015 sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario tutte le spese inerenti e conseguenti la vendita, così come liquidate dal Giudice dell'Esecuzione, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento delle proprietà, nonché la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento liquidato ex art. 2 comma 1 D.M. citato e spese generali relative ex art.2 comma 4 D.M. citato. Si precisa, altresì, che in presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal Giudice dell'Esecuzione in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente. Sono a carico della procedura tutti gli altri compensi liquidati al professionista delegato ex art.2 del D.M. n°227/2015, nonché le spese per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle iscrizioni ipotecarie e di ogni altro vincolo pregiudizievole. Per quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa vigente.

* * * * *

Il presente avviso verrà notificato a cura del professionista delegato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti ed a parte debitrice eseguita nei modi e termini fissati nei provvedimenti di nomina, successive integrazioni e modifiche, secondo la normativa vigente.

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge ed a quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine

copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche per estratto consultabile all'indirizzo "<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>"; sul sito internet di Aste Giudiziarie "www.astegiudiziarie.it", sul sito internet "www.immobiliare.it"; sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom www.asteannunci.it, in uno alle copie dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita con successive integrazioni e delle consulenze tecniche d'ufficio.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni anche relative alle generalità dei debitori, al sottoscritto professionista delegato e custode giudiziario, avv. Rosaria Parisi, contattando il numero telefonico 393.5365503 e **richiedere visita** all'immobile esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche sopra richiamato (<https://venditepubbliche.giustizia.it/>) nella sezione ivi dedicata **fino a quindici giorni prima della data fissata per la vendita, termine ultimo fissato anche per il sopralluogo.**

Capaci (PA), 29 marzo 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Rosaria Parisi