

Avv. MARIA ROCCHERI  
Via Enrico Parisi, 4 - 90141 Palermo  
Tel. e Fax 091 326319  
e mail mariaroccheri@gmail.com  
pec. mariaroccheri@pecavvpa.it

## **TRIBUNALE DI PALERMO**

### **AVVISO DI VENDITA**

#### **Reg. Es. Imm. N. 599/2014+331/2015**

L'avv. Maria Roccheri, delegata al compimento delle operazioni di vendita giusta ordinanza resa dal Sig. Giudice dell'esecuzione;

visto l'art. 591 bis c.p.c.;

visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

visti i provvedimenti del Sig. Giudice della sezione esecuzioni immobiliari del 14/6/2018 e 4/6/2019;

vista la consulenza tecnica di ufficio del 3/5/2018 e 11/9/2019;

visto il provvedimento reso dal Giudice dell'esecuzione in data 6/8/2024

#### **AVVISA**

della **VENDITA SENZA INCANTO**, a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano e si possiedono, ivi comprese eventuali servitù attive e passive ove esistenti, che si terrà il giorno **5 NOVEMBRE 2024 ore 9,30** del seguente immobile:

#### **LOTTO 1**

“Piena proprietà di un fabbricato in Partinico tra la via Roma n. 218 e la via Ancona n. 25 piani terra, primo e secondo, con aria libera soprastante, superficie commerciale mq 186,00.

Identificato al foglio Mu p.lla 1394 sub 2 categoria C/2 consistenza mq 41 r.c. € 52,94 e foglio MU p.lla 1394 sub 3 (ex sub 1) categoria A/4 consistenza 7 vani superficie catastale 154 mq escluse aree scoperte r.c. € 339,83”

Descritto in c.t.u. Lotto A

**PREZZO DI VENDITA**

**Il prezzo base d'asta** è stabilito in €. 25.566,00 - L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad €. 19.174,50 (prezzo base detratto il 25%). In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €. 3.000,00.

#### REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile consiste in un fabbricato di tre elevazioni fuori terra, composto da due unità immobiliari oggi accorpate delle quali una con ingresso dal civico 18 di via Roma e l'altra con ingresso dal civ 25 di via Ancona.

Il fabbricato è stato edificato in assenza di titoli abilitativi edilizi e, per quanto dichiarato negli atti di provenienza, è stato realizzato anteriormente all'1/9/1967.

Nella sua attuale consistenza, configurazione e destinazione d'uso risulta sprovvisto di certificato di agibilità.

L'unità immobiliare è priva di attestato di prestazione energetica.

---

E' a carico dell'acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.

Per eventuali abusi edilizi, l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5° T.U. D.P.R. 380 del 06.06.2001 e 40 comma 6° Legge n.47 del 28.02.1985 e successive modificazioni.

La relazione di consulenza tecnica a firma dell'Arch. Valentina Giardina potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet portale vendite pubbliche, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Libero

1) La vendita avverrà al prezzo base indicato di €. 25.566,00 con offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., di €. 19.174,50 oltre le spese, le imposte e le tasse come precisato al successivo art. 10.

Sarà onere dell'acquirente definire, se possibile, la pratica di sanatoria e sostenerne i costi.

La vendita avviene nello stato di fatto, di diritto, urbanistico in cui gli immobili si trovano e si possiedono, con tutti i relativi diritti e obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni, azioni, servitù attive e passive se legalmente costituite; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno essere oggetto di risarcimento, indennità, riduzione del prezzo o risoluzione dell'aggiudicazione. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

L'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, anche nell'ipotesi in cui non sono stati evidenziati nell'avviso di vendita o nelle perizie agli atti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo o revoca dall'aggiudicazione.

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.

I procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare a mezzo procura notarile.

Non è ammessa l'offerta formulata da procuratore speciale.

3) L'offerente dovrà prestare una cauzione pari almeno al 10% del prezzo da lui proposto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palermo Sez. Es. Imm. Proc. N. 599/2014 lotto 1".

4) **La dichiarazione di offerta**, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in bollo e in

busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, **entro le ore 13,00 del giorno 4 novembre 2024** presso lo studio dell'Avv. Maria Roccheri in Palermo nella **via Enrico Parisi n. 4** dove si svolgeranno tutte le operazioni di vendita e le attività connesse che, ai sensi degli artt. 571 e seguenti c.p.c., si sarebbero dovute svolgere presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari o dal sig. Giudice dell'esecuzione.

Il termine è perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale.

Ai fini della presentazione delle offerte lo studio è aperto al pubblico nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 9,30 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 e l'ora della presentazione della busta, il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita, la data fissata per l'esame delle offerte.

**5) La dichiarazione, in bollo da € 16,00, dovrà specificare:**

- 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;
- l'indicazione del lotto 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 ai prezzi di vendita indicati per ogni singolo lotto e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il modo e il tempo del pagamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione versata, che non potrà essere superiore a gg. 120 dall'aggiudicazione.
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- 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.

**L'offerente dovrà allegare:**

- assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale Palermo sez. esec. Imm. Proc. N. 599/14 lotto 1" pari ad almeno il 10% del prezzo offerto. L'indicazione del numero del lotto per il quale si partecipa è requisito di validità della cauzione;

- copia del documento d'identità in corso di validità;

- copia del codice fiscale;

- se persona fisica, autocertificazione di stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ai sensi dell'art. 46 DPR 445/2000; se coniugato 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.

Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile, ad essa dovrà essere allegata anche copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati.

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

**6) Le offerte saranno esaminate e sulle stesse si delibererà**, previa audizione, se presenti, delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno **5 NOVEMBRE 2024 ore 9,30 presso lo studio dell'Avv. Maria Roccheri** sito in Palermo nella **via Enrico Parisi n. 4**.

Sarà consentito l'accesso presso lo studio e la sala d'asta esclusivamente agli avvocati n.q. di procuratori costituiti delle parti (creditori procedenti, creditori intervenuti e debitori esecutati) e agli offerenti.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine perentorio stabilito indicato all'art 4), se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e nel caso di mancato versamento della cauzione nei modi indicati all'art. 5) del presente avviso.

**7) Nel caso di offerta unica, la stessa verrà accolta se è pari o superiore al prezzo base di vendita indicato per ciascun lotto del presente avviso.**

Se l'offerta è unica e il prezzo offerto non è inferiore di oltre un quarto rispetto a quello indicato nel presente avviso, è facoltà del professionista delegato far luogo comunque alla vendita se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Nel caso invece in cui sono state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita ma si procederà all'assegnazione.

8) Nel 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.

**In caso di gara le offerte al rialzo non potranno essere inferiori a € 3.000,00;**

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, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione.

Ai sensi dell'art. 573 c.p.c:

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del migliore offerente.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, il Professionista delegato terrà conto in ordine graduato dei seguenti criteri:

- 1) miglior prezzo offerto;
- 2) a parità del prezzo offerto, entità della cauzione prestata;
- 3) ulteriore utile elemento indicato nell'offerta stessa.

Nel caso di pluralità di offerte dello stesso valore dispone la vendita a favore di chi ha presentato l'offerta per primo.

Nel caso in cui la gara non potrà svolgersi per mancanza di adesioni degli offerenti e sono state presentate istanze di assegnazione, se l'offerta migliore o l'offerta presentata per prima indica un prezzo inferiore rispetto a quello indicato nel presente avviso, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione purché questa contenga l'offerta di pagamento di una somma non inferiore sia al prezzo base stabilito nel presente avviso che alla somma prevista dall'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 anche se detto ammontare dovesse superare l'importo del prezzo).

Nel caso di svolgimento di gara e in presenza di istanze di assegnazione, se il prezzo raggiunto è inferiore al prezzo indicato nel presente avviso non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione purché questa contenga l'offerta di pagamento di una somma non inferiore sia al prezzo stabilito nel presente avviso che alla somma prevista dall'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 anche se detto ammontare dovesse superare l'importo del prezzo).

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. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

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.

9) L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione, il saldo prezzo, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Palermo proc. es. imm. N. 599/14 lotto 1" o a mezzo bonifico sul conto corrente bancario



intestato alla procedura esecutiva immobiliare le cui coordinate bancarie saranno comunicate dal professionista delegato

Nello stesso termine e con le medesime modalità dovranno essere versate le spese nella misura presuntivamente determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa quantificazione che verrà comunicata dal professionista delegato presso la residenza dichiarata o il domicilio.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese entro il termine perentorio stabilito, il Giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

L'aggiudicatario può ottenere da Istituti di credito mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo dell'80% del valore dell'immobile.

L'elenco delle banche aderenti è visionabile sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it),

**10)** Sono poste a carico dell'aggiudicatario o assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento) nonché le relative spese generali nella misura del 10% e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. 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.

**11)** Il presente avviso sarà notificato, a cura del professionista delegato, ai creditori iscritti non intervenuti almeno venti giorni prima della data fissata all'art. 6).

Un estratto del presente avviso sarà pubblicato ai sensi dell'art. 490 c.p.c. sul portale del Ministero della Giustizia area "portale delle vendite pubbliche" <https://pvp.giustizia.it>.

L'avviso di vendita e la relazione di stima saranno pubblicati sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio Aste.click del Gruppo Edicom.

Custode nominato dell'immobile è l'avv. Maria Roccheri.

La richiesta di visita dell'immobile potrà essere inoltrata al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale delle vendite pubbliche.

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni anche relative alla generalità del debitore sugli immobili inviare una mail all'indirizzo [mariaroccheri@gmail.com](mailto:mariaroccheri@gmail.com).

Palermo, 3 luglio 2024

Il Professionista delegato

Avv. Maria Roccheri