

AS.P.E.S.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

PROCEDURA ESECUTIVA n. 431/2011 (Delega n. 367/2012)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'avvocato Valeria Scramuzza, associato AS.P.E.S.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 i novellati artt. 569 e ss. c.p.c. nonché le circolari dei Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Palermo;

- considerato che non sussistono i presupposti per indire fruttuosamente anche la vendita con incanto, ai sensi dell'art. 569 comma III c.p.c.;

- visto il provvedimento del 11.04.2024, con il quale il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato la prosecuzione delle operazioni di vendita onerando il Professionista Delegato di fissare una nuova vendita mantenendo la cauzione al 50% e fissando il prezzo base di € 65.000,00 per Lotto C e di € 55.000,00 per il Lotto D.

AVVISA

che il giorno 29 OTTOBRE 2024, ALLE ORE 10.00, presso i locali dell'AS.P.E.S.I., siti in Palermo Piazzale Ungheria 73, (Grattacielo INA) dove si espletano tutte le attività delegate, delibererà sulle offerte relative alla **vendita senza incanto** del seguente immobile:

LOTTO C: Appartamento sito in Terrasini (Pa) Via Dante Alighieri, n. 52, primo piano, salendo le scale a sinistra, composto da sala d'ingresso, quattro vani, cucina, w.c. bagno, ripostiglio, balcone, terrazzo coperto su retrospetto, il tutto disimpegnato da un corridoio, annotato al NCEU del Comune di Terrasini foglio 2, particella 23, subalterno 6, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 302,13, superficie commerciale mq 94,00

Il tutto meglio identificato e descritto in atti.

Valore del lotto: € 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00);

Offerta minima efficace ex art. 571 c.p.c.: € 48.750,00 (euro quarantottomilasettecentocinquanta/00);

Rialzo minimo in caso di gara tra più offerenti: € 3.000,00

Stato di possesso del bene; L'immobile è libero.

Conformità urbanistica dell'immobile: Dalle risultanze della CTU si evince che l'edificio di cui fa parte il bene pignorato è stato realizzato anteriormente al 1967, nel rispetto della normativa urbanistica allora vigente e non sono state apportate modifiche soggette a licenza o concessione edilizia.

Per tutto, comunque, si rimanda alla relazione peritale depositata in atti.

LOTTO D: Appartamento sito in Terrasini (Pa) Via Dante Alighieri, n. 52, secondo piano, salendo le scale a sinistra, composta da un vano, cucina soggiorno, w.c. bagno e terrazzo coperto su retrospetto, annotato al NCEU del Comune di Terrasini al foglio 2, particella 23, subalterno 7, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 139,44, superficie commerciale mq 65,00.

Il tutto meglio identificato e descritto in atti.

Valore del lotto: € 55,00000 (euro cinquantacinquemila/00);

Offerta minima efficace ex art. 571 c.p.c.: € 41.250,00 (euro quarantunomiladuecentocinquanta/00);

Rialzo minimo in caso di gara tra più offerenti: € 2.000,00

Stato di possesso del bene: L'immobile è libero.

Conformità urbanistica dell'immobile: Dalle risultanze della CTU si evince che l'edificio di cui fa parte il bene pignorato è stato realizzato anteriormente al 1967, nel rispetto della normativa urbanistica allora vigente e non sono state apportate modifiche soggette a licenza o concessione edilizia.

Per tutto, comunque, si rimanda alla relazione peritale depositata in atti

Modalità e condizioni della vendita

1) Ogni offerente dovrà depositare dichiarazione di offerta in carta legale presso i locali dell'AS.P.E.S.I. siti in Palermo, Piazzale Ungheria 73, (Grattacielo INA), entro le ore 12 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte, a norma dell'art. 571 c.p.c.

E' ammessa a proporre offerta qualsiasi persona, escluso il debitore, personalmente, ovvero a mezzo di avvocato anche ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.. Non è ammessa l'offerta formulata da procuratore speciale.

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa, indicante esclusivamente il nome della persona che materialmente la deposita (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista delegato e la data della vendita, senza alcun'altra indicazione o segno distintivo, ai sensi dell'art. 571 ultimo comma c.p.c..

L'offerta dovrà indicare:

– il lotto per il quale l'offerta è proposta o, comunque, i dati identificativi dell'immobile per il quale s'intende

presentare l'offerta;

- il prezzo offerto che, comunque, non potrà essere inferiore di oltre 1/4 del valore del lotto indicato nel presente avviso, fermo restando quanto disposto dal terzo comma dell'art. 572 c.p.c.;
- il tempo e modo di pagamento del saldo del prezzo di acquisto dedotta la cauzione;
- cognome, nome, luogo e data di nascita, attività, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale;
- se l'offerente è coniugato, il suo regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge, se in comunione legale;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi della stessa, 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;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta ai sensi degli artt. 571 e 573 c.p.c..

2) L'offerta sarà esclusa:

- a) se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura almeno pari al 50% del prezzo da lui proposto;
- b) se il prezzo è inferiore di oltre ¼ al prezzo determinato nel presente avviso.

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 all'interno della busta, una cauzione almeno pari al 50% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Palermo - Es. n. 431/2011 - Cauzione Lotto ...*" (indicando il lotto per cui s'intende partecipare)", nonché la fotocopia di detto assegno. Al riguardo, si precisa che

in caso di più offerte presentate per il medesimo prezzo, ai fini dell'individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. sarà preferita quella per la quale è stata versata la cauzione più alta.

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 **29 ottobre 2024, alle ore 10.00**, presso i locali dell'AS.P.E.S.I., siti in Palermo, Piazzale Ungheria 73, (Grattacielo INA), 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.. Nel caso in cui il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito dall'ordinanza di vendita in misura non superiore ad 1/4, si procederà ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c..

a) In caso di unica offerta, il Professionista Delegato, sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, procederà all'esame ed alla deliberazione sulla stessa. Qualora l'unica offerta sia pari o superiore al valore del lotto indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

Qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore rispetto al valore del lotto indicato nel presente avviso in misura non superiore ad 1/4, si farà luogo alla vendita soltanto qualora il delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state proposte istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c..

b) In caso di pluralità di offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo.

Tutte le parti e tutti gli offerenti sono convocati per assistere alla deliberazione sull'offerta ed a partecipare alle eventuali operazioni di gara tra i vari offerenti.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista Delegato, sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., aggiudicherà l'immobile in favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata secondo i criteri di cui all'art. 573 comma 3° c.p.c.), oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Si precisa che ai fini dell'individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si terrà conto dell'entità del prezzo, della cauzione prestata, delle forme e dei modi e tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile

indicato nell'offerta stessa.

In caso di adesione alla gara, 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 un minuto 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.

6) Per ciò che attiene al pagamento del prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario, ove non si avvalga della facoltà prevista dall'art. 41 comma 4 T.U.B. - D.Lgs. 385/93, nel termine di 60 giorni dalla data di aggiudicazione dovrà versare direttamente all'Istituto creditore le somme ad esso dovute ai sensi della normativa vigente in materia di Credito Fondiario. L'eventuale residuo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione e le somme versate direttamente al creditore ai sensi della normativa sopra richiamata, 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 assegni circolari non trasferibili intestati a "*Tribunale di Palermo Es. n. 431/2011 – Saldo prezzo lotto ..*" (indicando il lotto aggiudicato).

Se l'aggiudicatario nell'offerta indica un termine superiore, 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 Es. n. 431/2011 SPESE LOTTO*" nella misura presuntivamente determinata del 20% del prezzo di aggiudicazione, e comunque non inferiore a € 2.000,00 (euro duemila/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 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..

La presentazione dell'offerta e la partecipazione all'asta presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale.

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 e 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.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'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. Ai fini delle determinazioni delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, si precisa che ricorrendone i presupposti di legge l'aggiudicatario potrà chiedere le agevolazioni richieste dalle normative vigenti in materia di acquisto di immobili.

E', inoltre, onere dell'aggiudicatario, qualora sussista, di dotare l'immobile di attestato di prestazione energetica in conformità alla normativa vigente. La vendita potrebbe essere soggetta ad IVA. Per eventuali abusi edilizi l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti di legge, 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. Il cespite oggetto del presente avviso è meglio descritto nella relazione di stima, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio. La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega. A tal fine, un estratto del presente avviso verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche, così come previsto dall'art. 490 comma 1 c.p.c.. Inoltre, ai sensi del comma 2 del citato art. 490 c.p.c., copia del presente avviso e della relazione di stima del compendio posto in vendita verranno pubblicati sui siti internet www.astegiudiziarie.it, e sui portali collegati al servizio Aste.click del Gruppo Edicom (www.asteavvisi.it e www.asteannunci.it). Qualora il termine di presentazione delle offerte cadrà nel giorno di sabato, questo sarà anticipato al giorno precedente. L'eventuale richiesta di visita dell'immobile dovrà essere prenotata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Si precisa sin d'ora che le visite degli immobili pignorati avranno termine 7 giorni prima la data fissata per la presente vendita.

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni sull'immobile si prega di contattare il professionista delegato e custode giudiziario (Avv. V. Scramuzza), ai seguenti recapiti: tel. 091.2510674 e-mail: studiolegalevaleriascramuzza@gmail.com.

Palermo, 08.06.2024

Il Professionista Delegato

Valeria Scramuzza