

AVV. VINCENZO DI LORENZO
Via N. Turrisi n. 38/B - Palermo
Tf. e Fax 0915084189 e-mail: dilorenzostudiolegale@gmail.com
pec vincenzodilorenzo@pecavvpa.it

TRIBUNALE DI PALERMO

Procedura di espropriazione immobiliare n. 178/2002 riunita alle procedure nn. 248/2005 e 85/2008 R.G.Es. – n. 117/2019 Reg. Del., delegata per le operazioni di vendita all'Avvocato Vincenzo Di Lorenzo, con studio in Palermo, Via N. Turrisi n. 38/B

promossa

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato Avv. Vincenzo Di Lorenzo,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- viste, in particolare, le disposizioni dei Giudici dell'Esecuzione presso il Tribunale di Palermo di cui alle circolari dei 02.02.2018 e 04.04.2018;
- visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;
- vista la consulenza tecnica di aggiornamento;
- vista i chiarimenti della consulenza in riferimento al diritto livellario del 12/06/2023.
- vista la normativa sul Credito Fondiario.

AVVISA

Che il giorno **30 Ottobre 2024 alle ore 15,30 e seguenti**, presso i locali del proprio studio sito in Palermo, Via N. Turrisi n. 38/B, piano 6, procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili:

Lotto Tre: Appezamento di terreno sito in Partinico, contrada Valguarnera, raggiungibile tramite la strada provinciale n° 2, tra i km. 2 e 3, ubicato a pochi km. dal centro abitato di Partinico, e censito in catasto terreni al foglio 85 di Partinico dalle seguenti particelle:

- 77 con la consistenza di are 36.16, non classata;
- 78 con la consistenza di ca 51, classata come fabbricato rurale;
- 153 con la consistenza di are 24.07, classata come seminativo di categ. 2a;
- 154 con la consistenza di are 24.05, classata come vigneto di categ. 2a;
- 155 con la consistenza di are 17.69, classata come seminativo di categ. 2a;
- 156 con la consistenza di are 07.73, classata come incolto-ster.;
- 334 con la consistenza di are 29.48, classata come vigneto di categ. 2a;
- 335 con la consistenza di ca 60, classata come vigneto di categ. 2°
- 336 con la consistenza di ca 12, classata come vigneto di categ. 2a., **in ctu contraddistinto con la lettera C.**

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 € 12.100,00
L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a € € 9.075,00 (prezzo base detratto il 25%).
- 2) Le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli artt.576 e seguenti c.p.c., si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio sito in Palermo, Via N. Turrisi n. 38/B, piano sesto.
- 3) 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.
- 4) L'offerta, **irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, dovrà essere effettuata in carta legale e dovrà specificare il cognome, nome, luogo e data di nascita dell'offerente persona fisica, con la indicazione del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale (con la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni), allegando copia del documento di identità in corso di validità, nonché copia del codice fiscale (sia dell'offerente, sia del coniuge in caso di offerente

coniugato in regime di comunione). L'offerta effettuata da una società o da altro ente dovrà specificare la relativa denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, con indicazione delle generalità del legale rappresentante, allegando certificato attestante l'attuale vigenza della società o dell'ente ed i relativi poteri di rappresentanza legale, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante. L'offerta effettuata dal minorente dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia.

5) L'offerta dovrà contenere: a) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale è proposta o la dicitura lotto unico; b) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita, **a pena di inefficacia della offerta**; c) l'indicazione del modo e del tempo del pagamento, che non dovrà avvenire oltre sessanta giorni dall'aggiudicazione, nonché di ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta; d) la dichiarazione di avere preso integrale visione ed averne così conoscenza della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega così come modificata a seguito delle disposizioni dei 02.02.2018 e 04.04.2018 emesse dai Giudici dell'Esecuzione presso il Tribunale di Palermo, alla luce del D.L. n.83/2015 convertito con modifiche in legge n.132 del 06.08.2015, di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito; e) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale (in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Palermo ovvero presso la Segreteria dello studio del professionista delegato, sita in Palermo, Via N. Turrisi n. 38/B, Piano VI; f) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

6) L'offerta di acquisto dovrà essere accompagnata da una cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto e ciò a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al *“Tribunale di Palermo - Sez. Esec. Imm. - proc. n.178/2002 con*

indicazione del lotto per il quale si partecipa”², da inserire - unitamente all’offerta - all’interno della busta, a cura dell’offerente.

Il mancato versamento della cauzione, nella misura e nella forma stabilite, determinerà l'inefficacia dell'offerta.

7) L’offerta di acquisto dovrà essere depositata, unitamente alla cauzione, in busta chiusa dall’istante o da altra, diversa persona, previa identificazione con esibizione di valido documento d’identità, presso lo studio del professionista delegato Avv. Vincenzo Di Lorenzo, in Palermo, Via N. Turrisi n. 38/B, Piano VI, **entro le ore 13,00 del giorno 29 Ottobre 2024, a pena di inefficacia.** All’atto del deposito sulla busta saranno indicate a cura dell’addetto alla ricezione: le generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data della vendita nonché la data e l’orario della consegna della busta. A tal fine si comunica che lo studio del Professionista delegato riceve nei giorni di lunedì e mercoledì dalle ore 17:00 alle ore 19.00, con esclusione dei giorni festivi e prefestivi, ovvero previo appuntamento telefonico. **Il mancato rispetto del suddetto termine determinerà l'inefficacia dell'offerta.**

8) Successivamente, in data **30 Ottobre 2024, alle ore 15,30**, il professionista delegato provvederà all’apertura delle buste ed all’esame delle offerte. A tal fine, tutte le parti, i creditori iscritti non intervenuti e gli offerenti sono convocati con il presente atto a partecipare alla deliberazione sulle offerte e alle eventuali operazioni di gara, che avranno luogo lo stesso giorno dell’apertura delle buste ed **immediatamente dopo.**

9) 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. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare in cancelleria, 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.

10) Ai sensi dell'art.572 c.p.c., **in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace**, 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 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

11) **In presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci**, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art.573 c.p.c. che, come sopra esposto, avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed **immediatamente dopo**. Al riguardo, si precisa quanto segue:

A) 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 e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente) - 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; - a parità di prezzo offerto, entità più elevata della cauzione; - a parità del prezzo offerto e della cauzione versata, i tempi più ridotti di pagamento (nel caso in cui sia stata autorizzata e inserita nell'avviso di vendita la possibilità di rateizzazione).

B) In caso di adesione alla gara, qualora il prezzo offerto all'esito della stessa 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. Si precisa che, in caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore **ad € 1.000,00**.

12) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto, entro e non oltre il termine di **sessanta giorni** dalla data dell'aggiudicazione a versare il saldo prezzo dedotta la cauzione e le spese. Relativamente al saldo prezzo soltanto l'80% di tale importo dovrà essere accreditato in favore del creditore fondiario, secondo le modalità dallo stesso indicate, mentre il restante 20% del saldo prezzo nonché **le spese**, nella misura presuntivamente determinata nel 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato

dovranno essere effettuati a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati al “*Tribunale di Palermo - Sez. Esec. Imm. - proc. n. 178/2002 con indicazione del lotto aggiudicato*” da depositarsi presso lo studio del professionista delegato Avv. Vincenzo Di Lorenzo, in Palermo, Via N. Turrisi n. 38/B, Piano VI, nei giorni e negli orari di ricevimento sopra indicati, ovvero tramite bonifico bancario sul conto della procedura il cui iban verrà fornito successivamente all’aggiudicazione.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, 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.

13) Nell’ipotesi, invece, di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all’offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell’assegno custodito in deposito presso lo studio del professionista delegato.

14) Il Professionista Delegato precisa che la presentazione dell’offerta presuppone la conoscenza integrale dell’ordinanza di delega così come modificata a seguito delle disposizioni del 02.02.2018 e del 04.04.2018, emesse dai Giudici dell’Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Palermo alla luce del D.L. n. 83/2015 convertito con modifiche in legge n.132 del 06.08.2015, del presente avviso di vendita, della perizia di stima, di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito.

15) Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla consulenza tecnica predisposta dall’esperto, nella quale è detto che:

Per il lotto 3: Dal punto di vista urbanistico (cfr. all.to 4) il lotto di terreno formato dalle particelle n° 77, 78, 153, 154, 155, 156, 334, 335 e 336 ricade “... in zona territoriale omogenea “Parco Sub Urbano dello Jato” di interesse naturalistico, come indicato al punto 8 dell’articolo 16 delle norme di attuazione. Inoltre le particelle n°154-155 ricadono in parte, su fascia di rispetto stradale, di cui al D.P.R.16/12/1992

N.495...". Per quanto sopra, è inibita qualsiasi costruzione, anche connessa agli scopi agricoli o del pascolo. Inoltre oltre al fabbricato rurale censito, non sono presenti altre opere di soprassuolo non dichiarate.

Precisazioni catastali: Il lotto di terreno di cui sopra oggi risulta individuato catastalmente al foglio 85 di Partinico dalle particelle n° 77, 78, 153, 154, 155, 156, 334, 335 e 336 al N.C.T., in testa a "...XXXXXXX per diritto del concedente; XXXXXXXX per 3/9 di enfiteusi, XXXXXXXX per diritto del concedente XXXXXXXX per 2/9 di enfiteusi e XXXXXXXX per 4/9 di enfiteusi. Pertanto catastalmente detto terreno è gravato da un livello della XXXXXXXX ed un livello della XXXXXXXX nonostante dall'ispezione ipotecaria non risulti alcun diritto del concedente. L'aggiudicatario pertanto dovrà procedere alla successiva affrancazione il cui costo è stato stimato dal consulente tecnico in € 5.740,84.

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 di stima potrà essere consultata dagli interessati presso lo studio legale del professionista delegato, nonché sui seguenti siti internet: Astegiudiziarie.it –sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom (quali a titolo esemplificativo www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.casa.it - www.bakeka.it - www.idealista.it - www.attico.it)

16) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, e 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. Gli immobili sono attualmente liberi.

17) L'immobile 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 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. Es. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

18) Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al professionista delegato e custode giudiziario Avv. Vincenzo Di Lorenzo (Tf. e fax 0915084189 – cellulare 3383049781 - e-mail dilorenzostudiolegale@gmail.com – PEC: vincenzodilorenzo@pecavvpa.it) negli orari di ricevimento dalle ore 17:00 alle ore 19:00 di tutti i giorni eccetto festivi prefestivi e feriali,. Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita potranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

I sopralluoghi saranno consentiti nel doveroso rispetto delle misure di distanziamento sociale volte ad evitare pericoli di contagio covid-19. Il custode giudiziario potrà negare la visita al richiedente in caso di mancata adozione delle misure di protezione individuale. Ciò salvo emanazione di misure ampliative.

19) 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, ove esistenti - sui seguenti siti internet: Astegiudiziarie.it – sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom (quali a titolo esemplificativo www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.casa.it - www.bakeka.it - www.idealista.it - www.attico.it).

Palermo li 22/08/2024

Il Professionista Delegato
(Avv. Vincenzo Di Lorenzo)