

ASSO.VE.D.A.

Associazione Vendite Delegate ad Avvocati

Corso Camillo Finocchiaro Aprile n. 162

90138 Palermo

Tel./fax (+39) 091.335768

e-mail: assoveda@gmail.com - P.E.C.: assoveda@pec.it

TRIBUNALE DI PALERMO

Procedura di espropriazione immobiliare R.G. Es. n. 54/2012, delegata per le operazioni di vendita all'avvocato Maurizio Fratantonio, associato ASSO.VE.D.A. (Associazione Vendite Delegate ad Avvocati), con sede in Palermo, Corso Camillo Finocchiaro Aprile n. 162, promossa da

XXX

contro

XXX

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(IX tentativo)

Il professionista delegato avv. Maurizio Fratantonio,

- visti l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione con la quale il sottoscritto è stato delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., nonché le successive circolari modificative ed integrative emesse dai Signori Giudici della Sezione Esecuzioni Immobiliari;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- visto il D.L. 83/2015 convertito in L. 132/2015;
- visti i precedenti verbali delle operazioni di vendita senza incanto e per ultimo quello del 10.10.2024;
- ritenuto che alla suddetta data del 10.10.2024, limitatamente al lotto n. 1, non sono state presentate offerte d'acquisto né istanze di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c.;
- visto il provvedimento reso in data 2.4.2024 con il quale il Sig. Giudice dell'Esecuzione ha disposto la prosecuzione delle operazioni di vendita con ulteriori ribassi del 25% dei prezzi a base d'asta assegnando ai creditori

Rif. int. n. 1204

R.G. Es. n. 54/2012

Delega n. 379/2012

Giudice dell'Esecuzione
dott. Gigi Omar Modica

Professionista delegato
avv. Maurizio Fratantonio

Cron. n. 44/2024

muniti di titolo “...*termine di 15 giorni per eventuali osservazioni di segno contrario*”;

- considerato che allo scadere del termine assegnato nessuna osservazione è pervenuta e che, conseguentemente, occorre disporre nuovamente la vendita fissando un prezzo a base d’asta inferiore del 25% rispetto a quello precedentemente determinato;

- considerato che la vendita è soggetta alla normativa sul **Credito Fondiario**;

AVVISA

della **vendita senza incanto** del seguente immobile pignorato:

LOTTO 1: piena proprietà del magazzino sito in Palermo, via Cardinale Luigi Lavitrano nn. 47/A e 47/B, sito al piano terra, composto da ampio ambiente - tramezzato con strutture in ferro e pannelli coibentati prefabbricati, un piccolo locale ufficio, uno spogliatoio, un w.c., due locali adibiti a celle frigorifere ed una corte esterna con locale tecnico. Iscritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo, al **foglio 25, particella 1166 subalterni nn. 2 e 7**, categoria C/1, classe 8, superficie commerciale 344,20 mq, rendita catastale € 3.799,47.

La vendita, **che è soggetta alla normativa in materia di Credito Fondiario**, avrà luogo secondo le seguenti modalità e condizioni:

1) il **prezzo base**, determinato ai sensi dell’art. 568 c.p.c. e secondo le indicazioni del G. Es. ridotto del 25% circa rispetto a quello precedentemente fissato, **è stabilito in € 52.000,00** (euro cinquantaduemila/00);

2) ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 c.p.c., l’**offerta minima efficace**, inferiore fino a un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato, **è pari a € 39.000,00** (euro trentanovemila/00);

3) le operazioni di vendita e tutte le attività connesse, che ai sensi degli artt. 571 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 i locali dell'ASSO.VE.D.A., siti in Palermo, Corso Camillo Finocchiaro Aprile n. 162;

4) ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.; in tale ultimo caso l'offerta sarà valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente la vendita, procura che deve essere consegnata al Professionista delegato in sede di gara. Non è ammessa l'offerta formulata da procuratore speciale;

5) le offerte di acquisto, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere effettuate in carta legale e dovranno specificare il cognome, nome, luogo e data di nascita dell'offerente, con la indicazione del codice fiscale, stato civile e autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale del coniugato (con la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni), se persona fisica; ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e codice fiscale, ed indicazione del legale rappresentante, se società od altro (allegando, in tal caso, anche idoneo certificato del Registro delle imprese, dal quale risulti l'attuale vigenza della società o dell'ente, con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale). In caso di offerta presentata da minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- a) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la stessa è proposta o della indicazione del lotto;
- b) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, **a pena di inefficacia della offerta**;
- c) l'impegno a corrispondere all'istituto mutuante, **entro 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione - termine soggetto a sospensione feriale dall'1 al 31 agosto - le somme ad esso dovute, nei limiti del saldo del prezzo dedotta la cauzione versata, ai sensi della normativa sul **Credito Fondiario**, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di perdita della cauzione;
- d) l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo del prezzo di aggiudicazione, che comunque non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale dall'1 al 31 agosto);
- e) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta;
- 6) l'offerente dovrà dichiarare la residenza ovvero eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;
- 7) le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa, **a pena di inefficacia entro le ore 13,00 del giorno 19 febbraio 2025**, presso i locali dell'ASSO.VE.D.A. siti in Palermo, Corso Camillo Finocchiaro Aprile n. 162; la busta, potrà essere materialmente depositata anche da persona diversa dall'offerente, previa identificazione a mezzo di documento d'identità

in corso di validità.

L'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione per un **importo non inferiore al 10% del prezzo offerto** e ciò a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “**Tribunale di Palermo - Sez. Esec. Imm. - Proc. n. 54/2012 - LOTTO 1**”; sia l'offerta che l'assegno dovranno essere inseriti a cura dell'offerente all'interno della busta, che sarà custodita in deposito presso l'ASSO.VE.D.A. Il mancato rispetto del termine e/o il mancato versamento della cauzione nella misura e/o nella forma stabilite, determineranno l'inefficacia dell'offerta;

8) 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 (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'offerente, somma che potrebbe essere superiore anche al prezzo base fissato per l'esperimento della presente vendita). Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare, 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;

9) **il giorno 20 febbraio 2025, alle ore 11.00**, 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.

Se l'offerta risulterà pari o superiore al prezzo a base d'asta stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto sarà inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Professionista delegato farà luogo alla vendita se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non saranno state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588;

10) in caso di pluralità di offerte valide, il professionista delegato inviterà in ogni caso 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.

Nel caso in cui la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il Professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione, purchè l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista dall'art. 506, primo comma c.p.c.

Sempre nel caso in cui la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, ma non siano presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il Professionista delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita,

disporrà l'aggiudicazione in favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, disporrà l'aggiudicazione in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista delegato terrà conto dei seguenti criteri in ordine graduato: migliore prezzo offerto; a parità del prezzo offerto, cauzione versata più alta; a parità del prezzo e della cauzione versata, i tempi più ridotti di pagamento.

Nel caso di adesione degli offerenti alla gara, se il prezzo offerto all'esito della stessa è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista delegato non darà luogo all'aggiudicazione quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Per converso procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione), quando il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita;

11) tutte le parti e tutti gli offerenti, a mezzo del presente avviso, sono convocati per il giorno fissato per l'apertura delle buste, onde partecipare alla deliberazione sulle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;

12) in caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore a € **1.500,00** (euro millecinquecento/00);

13) in caso di aggiudicazione, trattandosi di **procedura soggetta alla normativa in materia di Credito Fondiario**, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione, termine soggetto a sospensione feriale

dall'1 al 31 agosto giusta la previsione nell'ordinanza di delega, dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato. A tal fine, trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo

direttamente alla procedura.

Entro il medesimo termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, l'aggiudicatario dovrà inoltre provvedere al versamento delle spese di trasferimento nella misura presuntivamente determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione, e comunque nella misura non inferiore ad € 2.500,00, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato, tenuto conto anche dell'eventuale versamento di quanto eventualmente dovuto a titolo di I.V.A.

Entrambi i versamenti (20% residuo saldo prezzo e 15% spese), da effettuarsi a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**Tribunale di Palermo - Sez. Esec. Imm. - Proc. n. 54/2012 - LOTTO 1**", dovranno essere depositati presso i locali dell'ASSO.VE.D.A., siti in Palermo, Corso Camillo Finocchiaro Aprile n. 162.

Nell'ipotesi di mancato rispetto dei superiori termini, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.

Il Professionista delegato precisa che, solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare

insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviare Nell'ipotesi di mancato rispetto dei superiori termini, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.

Il Professionista delegato precisa che, solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), **pena la decadenza dall'aggiudicazione;**

14) in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà immediatamente restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno custodito in deposito presso l'ASSO.VE.D.A.;

15) se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione tempestive e valide, il Professionista delegato provvede ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

* * * * *

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, per quanto risulta dalla

relazione redatta dall'esperto, alla quale, comunque, si rimanda integralmente si rende noto che *“si rinviene un'istanza di sanatoria per abusi edilizi che, in data 2.3.1995 è stata presentata presso la Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo ed archiviata al n. 2747/S del 7.4.1995. Dalla consultazione della detta istanza si evince che sul lotto di terreno sito in Arenella, via Luigi Lavitrano n. 47-47/a-b, identificato al NCEU del Comune di Palermo, al foglio 25, p.lla 1166 risulta essere stato realizzato ed ultimato nel 1991 un fabbricato di due piani fuori terra e per il quale è stata interamente pagata l'oblazione e nulla osta il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, previo completamento della pratica di sanatoria avviata, compresa il pagamento degli oneri di concessione comprensivi di sanzioni e interessi legali. Inoltre il lotto su cui sorge l'immobile rientra all'interno dell'area di interesse pubblico della zona del Monte Pellegrino e pertanto per la relativa concessione in sanatoria è **necessario il nulla osta della competente Soprintendenza che nel caso in esame, può prevedere il pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie e può dettare prescrizioni per l'adeguamento del progetto”**.*

- L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, del T.U. 6.6.2001, n. 380 ed all'art 40, comma 6, della L. 28.2.1985 n. 47 e successive modificazioni.

L'immobile viene posto 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 e fatti salvi i diritti di prelazione di terzi, ove esistenti;

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.

La presentazione delle offerte di acquisto, così come la partecipazione alla vendita, presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega (così come integrata con le successive circolari emesse dai Signori Giudici dell'Esecuzione), 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.

In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica e alla conformità degli impianti, si rimanda a quanto sul punto eventualmente esplicitato nella relazione di CTU, **con espressa avvertenza che, in ogni caso, è a carico dell'eventuale acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica**

e la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza.

Per quanto risulta dalla relazione di stima e secondo quanto rilevato all'atto dell'immissione in possesso, l'immobile è occupato.

Tutto quanto sopra è, comunque, meglio precisato nella relazione di stima redatta dall'arch. Loredana Lisa, alla quale si fa espresso rinvio.

In applicazione dell'art. 2 comma 7 del D.M. 127/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario e 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.

Per maggiori informazioni e per la visita di quanto oggetto della vendita rivolgersi all'ASSO.VE.D.A. (tel. 091.335768), presso la quale è reperibile il custode giudiziario avv. Maurizio Fratantonio.

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita - che dovranno pervenire entro e non oltre il termine di 7 (sette) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte - potranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), attraverso la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., estratto de presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet Astegiudiziarie.it e sul circuito Aste.click del gruppo Edicom.

Sul sito internet Astegiudiziarie.it e sul circuito Aste.click del gruppo Edicom saranno disponibili per la consultazione: la copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato.

Palermo, 28 novembre 2024

Il Professionista delegato

avv. Maurizio Fratantonio