



TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 578/2014

L'Avv. Giovanni Campisi

- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione emessa il 09.05.2017, con la quale gli è stata conferita delega al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- vista la relazione di stima redatta dall'Ing. Salvatore Agrusa e la relazione notarile redatta dalla d.ssa Maria Adelaide La Seta;
- visto l'art. 569 bis c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 9 maggio 2025, alle ore 12:00**, presso lo studio del professionista delegato sito in Palermo via Imera n. 22, procederà alla **vendita senza incanto** del seguente immobile pignorato:

LOTTO 7:

Piena proprietà di un appartamento di piano terzo interno 5/A sito in Carini, via Elba 10, distinto al N.C.E.U. al Foglio 13 p.la 58 sub 21, cat. A/2, cl. 6 mq. 108, rendita €. 374,43.

Il prezzo base è stabilito in **€ 99.000,00** (novantanovemila/00).

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad **€. 74.250,00** (settantaquattromiladuecentocinquanta/00 - prezzo base ridotto del 25%).

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

L'immobile allo stato risulta occupato.

Il tutto come meglio descritto nelle relazioni del CTU Ing. Salvatore Agrusa, che si allegano, e consultabili anche sul sito www.astegiudiziarie.it, alla quale espressamente si rinvia e che si danno per conosciuti al momento delle presentazioni delle offerte.

La vendita avrà luogo secondo le seguenti modalità e condizioni:

- 1)** 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 il suo studio in Palermo, via Simone Cuccia n. 11.
- 2)** Ognuno, tranne il debitore è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Non è ammessa l'offerta formulata da procuratore speciale. Non potrà essere intestato l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

3) Le offerte di acquisto, **irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, dovranno essere effettuate in carta legale e dovranno specificare nome, cognome, luogo e data di nascita dell'offerente, con indicazione del codice fiscale e autodichiarazione in ordine allo stato civile e al regime patrimoniale se coniugato (con indicazione dei corrispondenti dati del coniuge nel caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni) ed allegata copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale se persona fisica (sia dell'offerente che del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni).

Le offerte presentate da società o da altro ente dovranno specificare la relativa denominazione, sede legale, partita IVA e codice fiscale, con indicazione delle generalità del legale rappresentante, come sopra specificato, allegando copia del documento di identità in corso di validità, codice fiscale dello stesso e certificato del Registro delle Imprese, dal quale risulta l'attuale vigenza della società o dell'ente, con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale.

In caso di offerta presentata da minorenni, questa dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia. Nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di avvocato dovrà essere allegata la procura speciale che ne giustifichi i poteri, unitamente a copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- a) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con espresso avvertimento che, in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo ovvero presso lo studio del professionista delegato;
- b) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del **"numero del lotto per cui si partecipa"**;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che, **a pena di inefficacia dell'offerta**, non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto a quello sopra determinato e dunque non potrà essere inferiore ad **€. 74.250,00** (prezzo base ridotto del 25%);
- d) l'impegno a corrispondere al creditore, **entro centoventi giorni** dalla aggiudicazione, le somme ad esso dovute, a pena di decadenza dalla aggiudicazione e della perdita della cauzione, nonché l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo prezzo di acquisto, che - dedotti la cauzione e quanto già versato al creditore - non dovrà avvenire oltre centoventi giorni dalla aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, nonché del presente avviso di vendita;
- f) nel caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

g) l'indicazione, qualora si intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa), nonché ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

Quando ricorrono giustificati motivi si potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente entro un termine non superiore a 12 mesi dall'aggiudicazione. Con avvertimento che nel caso di ritardo superiore a 10 giorni nel pagamento di una rata verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario.

Il Giudice dell'esecuzione disporrà la perdita a titolo di multa anche delle rate versate, con ordine all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso dell'immobile a rilasciarlo al custode.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme fino ad allora versate, oltre a potergli essere addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente.

4) Le offerte d'acquisto dovranno essere in carta legale e depositate in busta chiusa presso i locali dello studio del professionista delegato **entro le ore 12 dell'08.05.2025.**

L'offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore oltre un quarto al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita; La busta - che potrà materialmente essere depositata anche da persona diversa dall'offerente, previa identificazione - deve contenere la sola indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista Delegato e la data della vendita. Non sono ammesse altre indicazioni o riferimenti di alcun tipo, così, ad esempio, al numero o nome della procedura, e/o al bene per cui è fatta l'offerta.

5) L'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione per un importo pari al 10% del prezzo proposto da corrispondersi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "**Esec.Imm. 578/2014 Tribunale di Palermo Avv. Giovanni Campisi e l'indicazione del lotto 7'**"; sia l'offerta che l'assegno dovranno essere inseriti a cura dell'offerente all'interno della busta, che sarà custodita in deposito presso lo studio del professionista delegato.

Tale cauzione verrà incamerata in conto del prezzo di aggiudicazione, ovvero, in caso di mancata aggiudicazione, restituita all'offerente non aggiudicatario. **Il mancato rispetto del termine e/o il mancato versamento della cauzione nelle forme stabilite, determineranno l'inefficacia dell'offerta.**

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni 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 la vendita per cui è presentata.

L'istanza di assegnazione può essere presentata anche a favore di un terzo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 590 c.p.c., introdotto dal D.L. n. 59/2016.

6) Il giorno **9 maggio alle ore 12.00, presso lo studio del professionista delegato, sito in Palermo, via Imera n. 22,** si procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti e non intervenuti.

7) se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto (1/4) il delegato potrà fare luogo alla vendita quando non riterrà possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte valide, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che avrà eventualmente luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo. A tal fine, tutte le parti e tutti gli offerenti sono convocati, con il presente avviso, a partecipare alla deliberazione sulle offerte ed alle eventuali operazioni di gara tra i vari offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.

8) In caso di gara l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 3.000,00 (euro tremila/00) per tutti i lotti.

9) Nell'ipotesi di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario immediatamente dopo la conclusione delle operazioni di vendita, mediante la riconsegna dell'assegno custodito in deposito presso lo studio del professionista delegato.

* * * * *

In caso di aggiudicazione, **l'aggiudicatario** sarà tenuto, **entro 120 (centoventi giorni)** dalla data dell'aggiudicazione definitiva, al versamento dell'eventuale residuo dovuto a titolo di saldo del prezzo.

Entro e non oltre l'anzidetto termine di 120 (centoventi) giorni l'aggiudicatario dovrà, inoltre, versare le spese presuntivamente determinate nella misura 20% del prezzo di aggiudicazione, ovvero del 10% nel caso di acquisto prima casa, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal Professionista Delegato presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, tenuto conto anche dell'eventuale versamento di quanto dovuto a titolo di I.V.A.

Entrambi detti ultimi versamenti, da effettuarsi a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati al "**Esec.Imm. 578/2014 Tribunale di Palermo Avv. Giovanni Campisi e l'indicazione del lotto 7**", dovranno essere depositati **presso lo studio del professionista delegato, sito in Palermo, via Imera n. 22**. Il termine di pagamento del saldo prezzo è perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale.

In caso di mancato deposito del 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.

L'aggiudicazione è soggetta all'aumento ex art. 584 c.p.c. e, pertanto, i termini sopra indicati per il versamento del saldo prezzo e delle spese inizieranno a decorrere dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva ai sensi del predetto art. 584 c.p.c.

Si informa che, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, co. V, d.P.R. n. 380/01 e 40, co. VI, L. n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni e che potrà richiedere, ove acquisti immobili ad uso abitativo e relative pertinenze non agendo nell'esercizio

di attività commerciali, artistiche o professionali, che, in deroga all'art. 44, co. I, D.P.R. n. 131/1986, la base imponibile ai fini della determinazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, co. IV e V, D.P.R. n. 131/1986, fatta salva l'applicazione dell'art. 39, co. I, lett. D), ultimo periodo, D.P.R. n. 600/1973.

Gli immobili vengono posti in vendita senza incanto nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, meglio e più specificatamente descritti nella CTU 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 legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione dei 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. Si precisa, altresì, che, ai sensi dell'art. 2922 c.c., la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità della cosa, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'eventuale esistenza di 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 - non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Si precisa che la presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita, della perizia di stima, nonché di ogni altra informazione inerente le modalità, le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 2, settimo comma, D.M. n. 227/2015, 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 nel periodo precedente.

In ordine alla dotazione degli attestati di qualificazione e di prestazione energetica si rimanda a quanto eventualmente indicato nella relazione del CTU, con espressa avvertenza che, in ogni caso, è a carico dell'acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di prestazione energetica.

L'immobile, salvo espressa indicazione dell'aggiudicatario, sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c.

Restano a carico della procedura le spese per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, dell'iscrizione ipotecaria e di ogni altro vincolo pregiudizievole fermo restando che per procedere alla cancellazione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 586 c.p.c., l'aggiudicatario dovrà, entro tre mesi dalla

data di emissione del decreto di trasferimento, presentare la prova dell'avvenuta notifica del medesimo decreto al debitore esecutato ed il certificato di mancata opposizione allo stesso. In mancanza, il delegato si intenderà esonerato dai presenti adempimenti. Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile.

Si fa presente, ancora, che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito internet www.abi.it.

Si invita pertanto a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, e per la visita di quanto oggetto della vendita, rivolgersi allo studio del professionista delegato, sito in Palermo, via Imera n. 22 (tel. 0913809857/ cell. 3802944523 / e-mail: avvocato@giovannicampisi.it), presso il quale è reperibile il Custode Giudiziario, **Avv. Giovanni Campisi**. Eventuali richieste di visita dell'immobile dovranno essere avanzate entro e non oltre 20 giorni prima della data fissata per la vendita.

L'eventuale emissione dell'ordine di liberazione, ex art. 560 c.p.c., da eseguirsi a cura del Custode, dovrà essere richiesta dall'aggiudicatario prima dell'emissione del decreto di trasferimento. Si precisa che, una volta emesso il decreto di trasferimento, il rilascio dell'immobile dovrà essere eseguito a cura e spese dell'aggiudicatario, non potendosi più procedere all'emissione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 560 c.p.c.

Un estratto del presente avviso sarà pubblicato sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Palermo, 7 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Giovanni Campisi