

Avv. Giuseppe Azzaretto
Via Papireto n. 26
Tel. e Fax 091-327551
90134 Palermo

TRIBUNALE DI PALERMO

Procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 485/14, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Giuseppe Azzaretto, con studio in Palermo, Via Papireto n. 26

promossa

da XXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista Delegato Avv. Giuseppe Azzaretto,

-vista l'ordinanza ex art. 591 bis c.p.c.,

-vista la L. 132/2015,

-viste le circolari emesse dai Signori Giudici dell'Esecuzione

AVVISA

che il giorno **12 MARZO 2025** alle ore **16,00** presso il proprio studio sito in Palermo, Via Papireto n. 26, si procederà alla **vendita senza incanto** del bene immobile pignorato di seguito descritto:

Lotto Unico: piena proprietà di appartamento sito in Palermo, Piazza Tommaso Natale n. 123, piano 2°, identificato al NCEU di Palermo al foglio 7 particella 899 sub 7 categoria A/4, consistenza 4,5 vani.

L'appartamento è occupato.

La vendita del sopra indicato lotto è soggetta alla normativa sul **credito fondiario**, ed avrà luogo alle seguenti:

MODALITA' E CONDIZIONI

-prezzo base, determinato a sensi dell'art. 568 c.p.c. è stabilito in **€ 65.489,62;**

-**offerta minima efficace ex art. 571 c.p.c.: € 49.117,22;**

-**rialzo minimo in caso di gara tra più offerenti: € 1.500,00**

-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, saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio sito in Palermo, via Papireto n. 26.

-Ognuno tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati, personalmente o a mezzo di Avvocato anche a norma del'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

-Le offerte, **irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, dovranno essere effettuate in carta legale (con marca da bollo da € 16,00) e depositate in busta chiusa. Le offerte dovranno specificare:

A. 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 l'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).

Le offerte effettuate da società o da altro ente dovranno 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. Le offerte effettuate dal minorenni, inabilitato o interdetto, dovranno essere sottoscritte da chi esercita legalmente la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare o di altra autorità competente da allegare in copia. In caso di presentazione di domanda da parte di Avvocato dovrà essere allegata la procura che ne giustifica i poteri.

B. l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del lotto;

C. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore oltre un quarto al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita (e quindi tenuto conto del prezzo minimo sopra indicato il prezzo per il lotto unico **non potrà essere inferiore ad € 49.117,22**), **a pena di inefficacia dell'offerta**;

D. l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo prezzo di acquisto che, dedotta la cauzione, in applicazione della normativa sul credito fondiario (D. Lgs 01.09.1993 n 385 artt. 38 e ss.), dovrà avvenire, **per l'aggiudicatario che non intenda ovvero non possa avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo**, entro il termine di **centoventi giorni dalla data di aggiudicazione**, con versamento diretto al creditore fondiario per quella parte di prezzo corrispondente al credito complessivamente vantato dallo stesso per capitale, accessori ed interessi, il residuo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione e le somme versate ai sensi della normativa sul credito fondiario entro il termine suindicato) dovrà essere versato oltre il termine perentorio ed improrogabile, di **giorni centoventi** dalla data di aggiudicazione.

E. la dichiarazione di aver preso integrale visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega così come modificata a seguito delle disposizioni del 30.06.2015 e successive, emesse dai Giudici dell'Esecuzione alla luce del D.L. n. 83/2015 convertito in Legge n. 132/2015, di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita o lo stato di fatto e di diritto del bene staggito;

F. la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione del domicilio nel Comune di Palermo. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo e presso lo studio del professionista delegato.

G. Le offerte di acquisto dovranno essere accompagnate da una cauzione, **di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, da prestarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Palermo - Sez. Esec. Imm. Proc. n. 485/14**" con l'**indicazione del lotto unico** da inserire, unitamente all'offerta, all'interno della busta, a cura dell'offerente.

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

H. La dichiarazione di offerta, unitamente alla cauzione, dovrà essere depositata, a pena di inammissibilità, **in busta chiusa**, nei giorni di ricevimento, dall'offerente o da altra diversa persona, previa identificazione con esibizione di valido documento d'identità, presso lo studio del professionista delegato sito in Palermo, via Papireto n. 26, **entro le ore 13,00** del giorno **11 Marzo 2025** a pena di inefficacia. All'atto del deposito sulla busta verranno indicate le generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista Delegato e la data della vendita, nonché la data e l'orario della consegna della busta.

Si precisa al riguardo che lo studio è aperto al pubblico tutti i giorni dalle ore 16,30 alle 19,30 con esclusione del venerdì e dei giorni festivi. **Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9,00 fino alle ore 13,00.**

Il mancato rispetto del suddetto termine determinerà l'inefficacia dell'offerta.

I. Il giorno **12 MARZO 2025 16,00**, presso il proprio studio sito in Palermo, via Papireto n. 26, il Professionista Delegato provvederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte e all'eventuali operazioni di gara, che avranno luogo lo stesso giorno, immediatamente dopo l'apertura delle buste.

L. Ogni creditore, nel termine di giorni dieci 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 l'esperimento di vendita per cui si presenta.

M. 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 dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, essa è accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo 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 dell'art. 588 c.p.c.

N. 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, avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo. Al riguardo si precisa quanto segue:

1) In caso di mancata adesione alla gara, se sono presentate istanze di assegnazione ex 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 nel presente avviso, il professionista delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora siano state presentate istanze di assegnazione, 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, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

2) In caso di adesione alla gara, qualora il prezzo offerto all'esito della stessa sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il delegato non disporrà l'aggiudicazione, qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Per converso, procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in caso di istanze di assegnazione), quando il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita. Si precisa che in caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.500,00 per il lotto unico.

O. In caso di aggiudicazione, **trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario, l'aggiudicatario, qualora non intenda o non possa avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo**, dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto (dedotta la cauzione) entro e non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione, (termine sospeso dall'1 al 31 Agosto) con versamento diretto al creditore fondiario per quella parte di prezzo corrispondente al credito complessivamente vantato dallo stesso per capitale, accessori ed interessi; l'eventuale residuo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione e le somme

versate ai sensi della normativa sul credito fondiario entro il termine suindicato), dovrà essere versato entro il termine massimo di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione nelle mani del professionista delegato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Palermo - Sez. Esec. Imm. Proc. n. 485/14" con lotto unico saldo prezzo**".

Le spese di trasferimento dell'immobile dovranno essere versate alla procedura entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il termine di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Palermo - Sez. Esec. Imm. Proc. n. 485/14" con lotto unico spese**" nella misura presuntivamente determinata nel 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato.

In applicazione dell'art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015 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.

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. .

In caso 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.

P. Il professionista Delegato precisa che la presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega così come modificata a seguito delle disposizioni emesse dai Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Palermo alla luce del D.L. n. 83/2015 convertito con modifiche in legge n. 132/2015, 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 dei beni staggiti.

Il professionista Delegato precisa, altresì, che è a carico dell'acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.

Regolarità edilizia dell'immobile oggetto di vendita: con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla consulenza tecnica in atti, il cui contenuto deve intendersi integralmente ripetuto e trascritto nel presente avviso di vendita.

La relazione di stima potrà essere consultata dagli interessati presso lo studio del professionista delegato nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

In ogni caso e comunque si precisa che 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 vendita forzata, avviene nello stato di fatto e di diritto ed urbanistico in cui il bene si trova, meglio e più specificatamente descritto nella consulenza tecnica di ufficio 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 e 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 consulenza tecnica di ufficio, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene e nella determinazione del prezzo. Tutto quanto sopra è comunque, meglio precisato nella relazione di stima, alla quale si fa espresso rinvio, e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta. Così come si dà per conosciuta integralmente l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto dell'immobile staggito desumibile dal fascicolo processuale e che è a carico dell'eventuale 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 pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c..

Tutti gli oneri fiscali, le spese di trascrizione e di volturazione sono a carico dell'aggiudicatario. È altresì, a carico dell'aggiudicatario quella parte del compenso spettante al professionista, sia con riferimento alle operazioni di vendita che a quelle successive, così come liquidate dal Giudice dell'Esecuzione.

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita potranno essere effettuate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), attraverso la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.

Per maggiori informazioni, rivolgersi al Custode Giudiziario, Avv. Giuseppe Azzaretto, presso il proprio studio sito in Palermo via Papireto, 26 (tel. e fax 091-327551 / e-mail: studiolegaleazzaretto@gmail.com) presso il quale è reperibile il custode giudiziario Avv. Giuseppe Azzaretto.

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. ed indicate nell'ordinanza di delega.

Palermo, 14 Novembre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Giuseppe Azzaretto

