

Avv. MARIA ROCCHERI

Via Enrico Parisi, 4 - 90141 Palermo

Tel. e Fax 091 326319

e mail mariaroccheri@gmail.com

pec. mariaroccheri@pecavvpa.it

TRIBUNALE DI PALERMO

AVVISO DI VENDITA

Reg. Es. Imm. N. 66/08

Reg. del. n. 72/12

L'avv. Maria Roccheri, delegata al compimento delle operazioni di vendita giusta ordinanza resa dal Sig. Giudice dell'esecuzione;

visto l'art. 591 bis c.p.c.;

visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

visti i provvedimenti dei Sig.ri Giudici della sezione esecuzioni immobiliari del 30.6.2015, del 21.9.2015 e del 2.12.2015;

AVVISA

della **VENDITA SENZA INCANTO**, a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova e si possiede, ivi comprese eventuali servitù attive e passive ove esistenti, che si terrà il giorno **25 marzo 2025 ore 9,30** in Palermo via Enrico Parisi 4 dei seguenti immobili:

LOTTO 4

“ piena proprietà di un appartamento sito in Palermo nella via Perpignano n. 21 p.t. superficie commerciale complessiva mq 61. Identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 53 p.lla 3465 sub 3 (ex p.lla 683 sub 3) categoria A/4”

Prezzo di vendita € 34.313,00 - offerta minima valida € 25.734,75

In caso di gara rilancio minimo € 2.000,00

LOTTO 17

“piena proprietà di un appartamento sito in Palermo nella via Perpignano n. 29 p. 1 a dx. superficie commerciale complessiva mq 131. Identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 53 p.lla 3465 sub 16 (ex p.lla 683 sub 16) categoria A/2”

Prezzo offerto € 124.979,00 – offerta minima valida € 93.734,25

In caso di gara rilancio minimo € 3.000,00



LOTTO 18

“piena proprietà di un appartamento sito in Palermo nella via Perpignano n. 39 p.1 a sx. superficie commerciale complessiva mq 163. Identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 53 p.lla 3465 sub 17 (ex p.lla 683 sub 17) categoria A/2”

Prezzo offerto € 146.410,00 - offerta minima valida € 109.807,50

In caso di gara rilancio minimo € 3.000,00

LOTTO 19

“piena proprietà di un appartamento sito in Palermo nella via Perpignano n. 39 p.1 a dx. superficie commerciale complessiva mq 185. Identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 53 p.lla 3465 sub 18 (ex p.lla 683 sub 18) categoria A/2”

Prezzo offerto € 176.616,00 - offerta minima valida € 132.462,00

In caso di gara rilancio minimo € 3.000,00

LOTTO 22

“ piena proprietà di un appartamento sito in Palermo nella via Perpignano n. 29 p.2 a sx. superficie commerciale complessiva mq 84. Identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 53 p.lla 3465 sub 21 (ex p.lla 683 sub 21) categoria A/4”

Prezzo offerto € 63.338,00 – offerta minima valida € 47.503,50

In caso di gara rilancio minimo € 2.000,00

LOTTO 24

“ piena proprietà di un appartamento sito in Palermo nella via Perpignano n. 39 p.2 a sx. superficie commerciale complessiva mq 128. Identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 53 p.lla 3465 sub 23 (ex p.lla 683 sub 23) categoria A/3”

Prezzo offerto € 112.387,50 - offerta minima valida € 84.290,60

In caso di gara rilancio minimo € 3.000,00

LOTTO 25



AVV. MARIA ROCCHERI

“piena proprietà di un appartamento sito in Palermo nella via Perpignano n. 39 p.2 a dx. superficie commerciale complessiva mq 130. Identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 53 p.lla 3465 sub 24 (ex p.lla 683 sub 24) categoria A/3”

Prezzo offerto € 124.313,00 – offerta minima valida € 93.234,75

In caso di gara rilancio minimo € 3.000,00

Regolarità urbanistica ed edilizia

L'intero edificio ove ricadono gli immobili oggetto di vendita risulta essere stato edificato in data anteriore al 1942 quindi antecedente alla data di entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 1942.

Il tutto meglio descritto nella perizia di valutazione redatta dal C.T.U. Ing. Mario D'Amore del 3/11/2011, documento che si intende qui richiamato e trascritto e che costituisce parte integrante del presente avviso.

Stato di possesso

in corso di liberazione

E' a carico dell'acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.

Per eventuali abusi edilizi l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5° T.U. D.P.R. 380 del 06.06.2001 e 40 comma 6° Legge n.47 del 28.02.1985 e successive modificazioni.

1) La vendita avverrà al **prezzo base** indicato per ciascun lotto oltre le spese, le imposte e le tasse come precisate al successivo art. 9.

La vendita avviene nello stato di fatto, di diritto, urbanistico in cui gli immobili si trovano e si possiedono, con tutti i relativi diritti e obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni, azioni, servitù attive e passive se legalmente costituite; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non



AVV. MARIA ROCCHERI

potranno essere oggetto di risarcimento, indennità, riduzione del prezzo o risoluzione dell'aggiudicazione. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

L'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, anche nell'ipotesi in cui non sono stati evidenziati nell'avviso di vendita o nelle perizie agli atti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo o revoca dall'aggiudicazione.

2) 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. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati). A tal riguardo si precisa che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, comma 3 c.p.c., è valida solo se all'avvocato sia stata rilasciata una procura speciale notarile in data antecedente alla vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

3) L'offerente dovrà prestare una cauzione pari almeno al 10% del prezzo da lui proposto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Palermo Sez. Es. Imm. Proc. n. 66/08 con l'indicazione del numero del lotto per il quale si partecipa.

La mancata indicazione nell'assegno circolare del numero del lotto comporta l'inefficacia dell'offerta per mancato versamento della cauzione.

4) **La dichiarazione di offerta**, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in bollo e in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, entro le **ore 13,00 del giorno 24 marzo 2025** presso lo studio dell'Avv. Maria Roccheri in **Palermo via Enrico Parisi n. 4** dove si svolgeranno tutte le operazioni di



AVV. MARIA ROCCHERI

vendita e le attività connesse che, ai sensi degli artt. 571 e seguenti c.p.c., si sarebbero dovute svolgere presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari o dal sig. Giudice dell'esecuzione. Il termine è perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale.

Ai fini della presentazione dell'offerta lo studio è aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 13,00.

A cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, saranno annotati sulla busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, la data e l'ora della presentazione dell'offerta, il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita, la data fissata per l'esame delle offerte.

5) La dichiarazione, in bollo da € 16,00 dovrà specificare:

- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e autocertificazione in ordine al regime patrimoniale se coniugato, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura
- l'indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del **prezzo offerto**, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita offerto.
- il modo e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore a giorni centoventi dall'aggiudicazione da versarsi direttamente nelle mani del professionista delegato;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;



AVV. MARIA ROCCHERI

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente atto di avviso, dell'ordinanza di delega tenuto conto delle modifiche apportate dal D.L. 83/2015 convertito in L. 132 del 6/8/2015 e dai provvedimenti del 30.6.2015, 21.9.2015 e 2.12.2015 nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale.

- l'espressa dichiarazione di dispensare la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità dell'immobile alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze in caso di aggiudicazione, procede alla vendita.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare non trasferibile intestato al Trib. Palermo sez. esec. Imm. Proc. N.66/08 con l'indicazione del numero del lotto per il quale si partecipa pari almeno al 10% del prezzo offerto. La mancata specificazione del numero del lotto rende l'offerta inefficace.

- copia del documento d'identità in corso di validità;

- copia del codice fiscale;

- se persona fisica, autocertificazione di stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ai sensi dell'art. 46 DPR 445/2000; se coniugato in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;

- se società o altro ente, visura camerale dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessario la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara.



AVV. MARIA ROCCHERI

Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile, ad essa dovrà essere allegata anche copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati.

Se l'offerta è presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o interdetto, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice tutelare o dell'autorità Giudiziaria competente.

6) Le offerte saranno esaminate e sulle stesse si delibererà, previa audizione, se presenti, delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, il **giorno 25 marzo 2025 alle ore 9,30 presso lo studio dell'Avv. Maria Roccheri** in Palermo nella **via Enrico Parisi n. 4**.

L'accesso presso lo studio e la sala d'asta sarà consentito esclusivamente agli avvocati n.q. di procuratori costituiti delle parti (creditori procedenti, creditori intervenuti e debitori esecutati) e agli offerenti.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine perentorio stabilito indicato all'art 4), se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e caso di mancato versamento della cauzione nei modi indicati all'art. 5) del presente avviso.

7) Per ciascun lotto nel caso di offerta unica, la stessa verrà accolta se è pari o superiore al prezzo base di vendita indicato all'art. 1) del presente avviso.

Se l'offerta è unica e il prezzo offerto non è inferiore di oltre un quarto del prezzo indicato nel presente avviso, è facoltà del professionista delegato far luogo comunque alla vendita se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Nel caso invece in cui sono state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita ma si procederà all'assegnazione purché questa contenga



l'offerta di pagamento di una somma non inferiore sia al prezzo stabilito nel presente avviso che alla somma prevista dall'art. 506 primo comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente anche se detto ammontare dovesse superare i prezzi di vendita offerti indicati all'art. 1).

8) Nel caso di pluralità di offerte valide, verrà indetta tra gli offerenti una gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

La gara si terrà al termine delle operazioni di apertura di tutte le buste.

Per ciascun lotto, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del migliore offerente.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, il professionista delegato terrà conto in ordine graduato dei seguenti criteri:

- 1) miglior prezzo offerto;
- 2) a parità di prezzo offerto, entità della cauzione versata;
- 3) ulteriore utile elemento indicato nell'offerta stessa.

Nel caso di pluralità di offerte uguali nel contenuto si disporrà la vendita a favore di chi ha presentato l'offerta per primo.

Nel caso in cui la gara non potrà svolgersi per mancanza di adesioni degli offerenti e sono state presentate istanze di assegnazione, se l'offerta migliore o l'offerta presentata per prima indica un prezzo inferiore rispetto a quello indicato nel presente avviso all'art. 1) non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione purché questa contenga l'offerta di pagamento di una somma non inferiore sia al prezzo stabilito nel presente avviso all'art.1 che alla somma prevista dall'art. 506 primo comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di



AVV. MARIA ROCCHERI

esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente anche se detto ammontare dovesse superare il prezzo di vendita).

Nel caso di svolgimento di gara e in presenza di istanze di assegnazione, se il prezzo raggiunto è inferiore al prezzo indicato nel presente avviso non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione purché questa contenga l'offerta di pagamento di una somma non inferiore sia al prezzo stabilito nel presente avviso all'art.1) che alla somma prevista dall'art. 506 primo comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente anche se detto ammontare dovesse superare il prezzo offerto all'art. 1).

9) L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato nell'offerta di acquisto, o in difetto, entro giorni 120 dall'aggiudicazione il saldo prezzo dedotta la cauzione già depositata, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato "ESEC. IMM 66/08 TRIBUNALE DI PALERMO" iban IT04D0200804642000105632269" con la causale saldo prezzo lotto (indicare il numero del lotto aggiudicato).

Nello stesso termine e con le medesime modalità dovranno essere versate le spese nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione o in quella maggiore o minore che sarà eventualmente comunicata dal professionista delegato.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese entro il termine perentorio stabilito, il Giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

I termini per il versamento del prezzo e delle spese sono soggetti alla sospensione feriale, ove ricorra, dal 1 al 31 agosto.

10) 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



AVV. MARIA ROCCHERI

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 sopra indicata.

11) Il presente avviso sarà notificato, a cura del professionista delegato, ai creditori iscritti non intervenuti almeno venti giorni prima della data fissata all'art. 6) nonché alla Sovrintendenza beni Culturali e Ambientali di Palermo.

Un estratto del presente avviso sarà pubblicato ai sensi dell'art. 490 c.p.c. sul portale del Ministero della Giustizia area "portale delle vendite pubbliche" <https://pvp.giustizia.it>.

L'avviso di vendita e la relazione di stima saranno pubblicati sui siti internet www.astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio Aste.click del Gruppo Edicom.

Custode nominato è l'avv. Maria Roccheri.

La richiesta di visita potrà essere inoltrata al custode giudiziario/delegato esclusivamente a mezzo del portale delle vendite pubbliche ministeriale.

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni sugli immobili inviare mail a mariaroccheri@gmail.com.

Palermo, 25 novembre 2024

Il Professionista delegato

Avv. Maria Roccheri

