

AVV. Vincenzo Durante
Via Francesco Saverio Di Liberto n. 18 - 90144 Palermo
Via Falcone e Borsellino n. 79 – 90018 Termini Imerese
Tel. 091/9101860 o 3383705010

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.N. 381/2014

Il sottoscritto avv. Vincenzo Durante, con studio in Termini Imerese alla Via Falcone e Borsellino n. 79, nominato delegato dal Giudice dell'Esecuzione immobiliare con provvedimento del 04/03/2020, nella procedura immobiliare R.G.N. 381/2014:

- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 04/03/2019 con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis cpc;
- vista la Legge n.132/2015;
- vista la relazione notarile a firma del notaio dott.ssa Minutoli;
- visti gli artt. 569 e ss.cpc;
- viste le circolari dei Giudici dell'Esecuzione emesse nell'anno 2020 a causa dell'emergenza sanitaria coronavirus;
- esaminati gli atti;
- vista l'asta deserta del 18/06/2021

AVVISA

che il giorno **10/NOVEMBRE/2021**, alle **ore 16:00**, in **Termini Imerese alla Via Falcone e Borsellino n. 79, piano rialzato a dx** c/o lo studio del professionista delegato avv. Vincenzo Durante, si procederà alla vendita senza incanto del seguente immobile pignorato:

LOTTO UNICO: piena proprietà di una abitazione di tipo ultrapopolare sita in Palermo alla Via Tasca Lanza n.84, identificato in catasto al foglio 54, particella 629 sub 2, cat. A/5, di circa 54 mq. L'immobile, sito al piano terra, è composto da una cucina soggiorno, un piccolo camerino, un vano e wc. L'immobile è dotato di impianto idraulico, elettrico e citofonico sottotraccia. L'appartamento è privo di riscaldamento ma dotato di pompe di calore.

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

L'immobile è privo di abitabilità che può essere richiesta, così come meglio dettagliatamente descritto nella perizia di stima, con un costo forfettario indicato dal tecnico in euro 1.500,00.

Si precisa che dalla vendita è esclusa l'area libera soprastante di proprietà di terzi. Sull'immobile grava una servitù di passaggio a favore dei proprietari della sopraddetta area soprastante.

Dall'esame della perizia si evince che sembrerebbe compresa, nella proprietà dell'immobile, una porzione della stradella pedonale, presumibilmente quella antistante l'immobile delle dimensioni di

circa metri tre per quindici. Ed ancora su detta stradella grava una servitù di passaggio a favore di tutti gli altri proprietari aventi ingresso dal civ. 84 di Via Tasca Lanza.

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

1) **Il prezzo base d'asta**, determinato ai sensi dell'art. 568 cpc, è stabilito in €. 18.225,00 (diciottomiladuecentoventicinque/00); per la quota 1000/1000;

Offerta minima € 13.668,75 (tredicimilaseicentosessantaotto/00);

2) Le operazioni di vendita e tutte le attività connesse, che ai sensi degli artt. 571 e seguenti cpc si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso lo studio dello stesso sito in Termini Imerese alla Via Falcone e Borsellino n. 79;

3) 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 cpc;

4) Le offerte di acquisto, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 cpc, dovranno essere effettuate in carta legale (bollo € 16,00) 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 minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta dovrà, altresì, contenere:

- a) fotocopia del documento di identità del soggetto che formula l'offerta e del codice fiscale;
- b) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la stessa è proposta o della indicazione del lotto;
- c) l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore a pena di inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta);
- d) l'indicazione del modo e del tempo del pagamento, che comunque non potrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, nonché ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta;
- e) l'indicazione del regime patrimoniale della famiglia, se coniugato, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti dei regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa...);

- f) l'offerente dovrà dichiarare la residenza, ovvero eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria;
- g) l'espressa dichiarazione di avere preso visione del presente atto di avviso, dell'ordinanza di delega, della perizia di stima visionabile sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, sul sito www.astegiudiziarie.it, sul sito asteclick del gruppo Edicom e di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita, lo stato di fatto e di diritto del bene stagito, desumibili dal fascicolo processuale;
- h) l'offerta come sopra presentata è irrevocabile, salvo che a) il professionista delegato ordini l'incanto; b) siano decorsi 120 gg dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

5) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, **a pena di inefficacia, in busta chiusa entro le ore 17,00 del giorno precedente la data della vendita nello studio del professionista delegato in Palermo alla Via Francesco Saverio Di Liberto n.18, previo appuntamento telefonico (091/9101860 – 3383705010)**. All'esterno della busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi provvede materialmente al deposito (può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene cui si riferisce l'offerta, né l'ora della vendita o altro – dovrà essere apposta sulla busta. L'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto da corrispondersi mediante **n.1 assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Palermo – Sez. Es. Imm. - proc.n.381/2014, lotto unico.**

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 delegato alla vendita. Il mancato rispetto del termine e/o il mancato versamento della cauzione nella forma stabilita, **determineranno l'inefficacia dell'offerta.** L'offerta minima efficace non potrà essere inferiore a euro 13.668,75.

6) Il giorno **10 NOVEMBRE 2021**, alle ore 16:00, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste e, in caso di unica offerta valida, pari o superiore al valore del bene immobile come sopra stabilito, la stessa sarà senz'altro accolta, ai sensi dell'art.572 c.p.c.;

7) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad 1/4 il professionista delegato potrà far luogo all'aggiudicazione qualora non ritenga che 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.;

8) 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 cpc, che avrà eventualmente luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo:

- a) tutte le parti e tutti gli offerenti sono convocati a partecipare alla deliberazione sull'offerta ed alle eventuali operazioni di gara tra i vari offerenti;

b) in caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro 1.500,00;

c) i beni verranno aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio maggiore entro il tempo stabilito dall'art.581, comma 3, c.p.c.;

d) in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;

e) nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, i beni saranno aggiudicati all'offerente che per primo avrà depositato la busta;

f) se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà una nuova vendita, mediante avviso da comunicarsi a tutte le parti;

g) ove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.pc. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, risulterà inferiore al valore dei beni stabilito nell'avviso di vendita, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile, indicato nell'offerta stessa. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione ed anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, i beni staggito verranno assegnati al creditore istante a norma dell'art.588 c.p.c.;

h) qualora, dunque, siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato procederà all'assegnazione, quando il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dei beni stabilito nell'avviso di vendita. Procederà all'assegnazione, anche quando, in caso di mancata adesione degli offerenti a partecipare alla gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al valore dei beni stabilito nell'avviso di vendita. Per converso, procederà alla vendita, e, quindi, all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione) quando il prezzo offerto all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, sia pari o superiore al valore dei beni stabilito nell'avviso di vendita;

i) nel caso in cui, invece, non siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato:

- indirà prima la gara sull'offerta più alta;

- se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, aggiudicherà, sempre che le offerte siano efficaci ex art. 571 cpc, in favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata dai criteri dettati dallo stesso art. 573 comma III cpc) oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

l) la presentazione delle offerte e la partecipazione all'incanto presuppongono l'integrale conoscenza della ordinanza di delega, 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. E' a carico dell'aggiudicatario l'onere, ove sussiste, di dotare l'immobile di certificazione dell'attestato energetico.

m) in caso di aggiudicazione, trattandosi di un credito derivante da **mutuo fondiario, l'aggiudicatario**, qualora non intenda avvalersi della facoltà di subentro nel contratto di mutuo fondiario, **è tenuto, al versamento del saldo prezzo** di aggiudicazione direttamente alla Banca creditrice, nei limiti del credito azionato per capitale, accessori e spese e detratto un accantonamento per spese di procedura, a carico della massa, nella misura e con le modalità determinate dal sottoscritto professionista al momento dell'aggiudicazione, nonché gli oneri, diritti e spese di trasferimento, nella misura presuntivamente determinata del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato, **entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione stessa**, fornendone prova al professionista delegato. L'eventuale residuo sarà versato, invece, al Tribunale nello stesso termine di sessanta giorni dalla aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata sul libretto o c/c bancario intestato alla procedura, vincolato all'ordine del Giudice.

Il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento non è soggetto a proroga, né a sospensione durante il periodo feriale. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 cpc.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno custodito in deposito presso lo studio del delegato alla vendita;

9) In ordine alla possibilità di accedere al finanziamento bancario da parte dell'aggiudicatario si rendono note le seguenti indicazioni:

a) 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 prestabilite da ogni singola banca;

b) l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito internet www.abi.it;

c) l'invito a contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet di cui al superiore punto b);

10) Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rimanda integralmente alla relazione redatta dall'esperto, che si intende parte integrante del presente avviso:

LOTTO UNICO: piena proprietà di una abitazione di tipo ultrapolare sita in Palermo alla Via Tasca Lanza n.84, identificato in catasto al foglio 54, particella 629 sub 2, cat. A/5, di circa 54 mq.

L'immobile, sito al piano terra, è composto da una cucina soggiorno, un piccolo camerino, un vano e wc. L'immobile è dotato di impianto idraulico, elettrico e citofonico sottotraccia. L'appartamento è privo di riscaldamento ma dotato di pompe di calore.

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

L'immobile è privo di abitabilità che può essere richiesta, così come meglio dettagliatamente descritto nella perizia di stima, con un costo forfettario indicato dal tecnico in euro 1.500,00.

Si precisa che dalla vendita è esclusa l'area libera soprastante di proprietà di terzi. Sull'immobile grava una servitù di passaggio a favore dei proprietari della sopradetta area soprastante.

Dall'esame della perizia si evince che sembrerebbe compresa, nella proprietà dell'immobile, una porzione della stradella pedonale, presumibilmente quella antistante l'immobile delle dimensioni di circa metri tre per quindici. Ed ancora su detta stradella grava una servitù di passaggio a favore di tutti gli altri proprietari aventi ingresso dal civ. 84 di Via Tasca Lanza.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto ed urbanistico in cui si trova, e meglio e più specificatamente descritto nella relazione del perito in atti, alle quali 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 generi – 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.

Il tutto è comunque meglio precisato nella relazione di stima redatta dall'arch. Alessi, consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it portale delle vendite pubbliche e asteclik, alla quale si fa espresso rinvio, parte integrante del presente avviso e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta.

L'immobile posto in vendita è libero.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la vendita, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento della proprietà saranno a carico dell'aggiudicatario, così come quella parte del compenso spettante

al professionista delegato, sia con riferimento alle operazioni di vendita che a quelle successive, così come liquidate dal G.Es.;

Tutte le spese, invece, occorrenti per la cancellazione delle formalità di trascrizione dei pignoramenti e di iscrizioni ipotecarie saranno a carico della procedura esecutiva.

Sarà onere del delegato dare tempestivo avviso al G.Es. del mancato versamento del prezzo e/o del mancato versamento del prezzo.

Per maggiori informazioni e per la visita dell'immobile oggetto della vendita rivolgersi al custode giudiziario avv. Vincenzo Durante (091/9101860 – 3383705010).

Eventuali richieste di visite dovranno essere avanzate, esclusivamente, con il portale delle vendite pubbliche, entro e non oltre 15 giorni prima dalla data fissata per la vendita.

Il presente avviso sarà notificato, a cura del professionista delegato, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e ai debitori esecutati almeno trenta giorni prima della data fissata per l'apertura delle buste contenenti le offerte.

Il presente avviso sarà pubblicato, sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, asteclick del gruppo Edicom..

Palermo lì 24/06/2021

IL Professionista delegato
(Avv. Vincenzo Durante)