

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**Procedura esecutiva R.G.Es. n. 132/2015 - Reg. Del. n. 225/2017**

L'Avv. Francesco Giarrusso, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Palermo del 08.11.2017,

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

- visti gli artt. 569 c.p.c. e seg c.p.c.,

- visto il D.M. 32/15 del 26/02/2015;

preso atto del provvedimento del 22.05.2023 di sospensione della procedura fino al 18/05/2025 e del successivo provvedimento dell'11.07.2025 che rimette gli atti al sottoscritto per la prosecuzione delle attività delegate

AVVISA

che il giorno **14.01.2026** alle ore **10,30**, in Palermo, presso lo studio sito in Palermo Via Jacopo Tintoretto n. 4, piano rialzato, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

Dei seguenti lotti

LOTTO A: appartamento sito in Palermo nella via Blasco d'Alagona n.25 (in catasto indicato via Blasco D'Aragona), posto al piano seminterrato ed avente accesso, scendendo una rampa di scala passato il portone d'ingresso, dalla chiostrina a cielo aperto all'interno dell'edificio di cui fa parte, scendendo di fronte a destra; composto da due vani e wc per un numero di vani catastali 2,5 ed una superficie catastale di 30 mq; confinante con il suddetto atrio da due lati e con appartamento sub. 32. Al Catasto Urbano di Palermo al Foglio 35, Particelle 286 subalterno 30, via Blasco d'Alagona n.25, p.S1, c.l. 4, z.c. 4, cat. A/4, vani 2,5, R.C. € 46,48;

LOTTO B: appartamento sito in Palermo nella via Blasco d'Alagona n.25 (in catasto indicato via Blasco D'Aragona), posto al piano seminterrato ed avente accesso, scendendo una rampa di scala passato il portone d'ingresso, dalla chiostrina a cielo aperto all'interno dell'edificio di cui fa parte, scendendo di fronte a sinistra intercluso fra due unità della venditrice (sig.ra "D"); composto da due vani e wc per un numero di vani catastali 2,5, ed una superficie catastale di 36 mq; confinante con il suddetto atrio da due lati e con appartamento sub. 34. Al Catasto Urbano di Palermo al Foglio 35, Particelle 286 subalterno 33, via Blasco d'Alagona n.25, p.S1, z.c. 4, cat. A/4, vani 2,5, R.C. € 46,48;

LOTTO A: Il prezzo base d'asta è pari a €. 10.125,00 (euro diecimilacentoventicinque/00), offerta minima efficace ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. è pari € 7.594,00 (euro settemilacinquecentonovantaquattro/00),

LOTTO B Il prezzo base d'asta è pari a €. 13.500,00 (euro tredicimilacinquecento00), offerta minima efficace ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. è pari € 10.125,00 (euro diecimilacentoventicinque/00),

Per tutte le informazioni tecniche e urbanistiche afferenti l'appartamento in vendita si rimanda alla relazione di consulenza tecnica d'ufficio, agli atti della procedura, depositata dal CTU, Arch. Emilia Orlando, documento che s'intende qui richiamato e trascritto e che costituisce parte integrante del presente avviso, consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Attualmente negli immobili sono state realizzate le opere volte alla chiusura degli ingressi, delle luci e/o finestre.

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica e per quanto risulta dalla predetta relazione redatta dall'esperto, si rende noto che gli immobili non risultano dotati di certificazioni di agibilità poiché l'edificio è stato realizzato in data antecedente al 1939, così come si evince dallo stralcio OMIRA del 1939.

Si precisa che per il LOTTO A in base ai raffronti effettuati durante il sopralluogo e in base alle planimetrie catastali, si evince che è stato effettuato un ampliamento volumetrico dell'immobile, ovvero è stato aggiunto il volume dell'attuale wc di circa 4 mq, occupando lo spazio comune dell'atrio condominiale, opera edilizia per le quali era necessario il rilascio di autorizzazioni e/o concessioni, oltre del permesso del Condominio.

Alla luce dello stato dei luoghi, le modifiche rilevate costituiscono un abuso che non può essere suscettibile di sanatoria edilizia in quanto la chiusura dei muri perimetrali costituisce un aumento di cubatura della costruzione.

Pertanto è necessario il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la demolizione dei manufatti.

Gli immobili si trovano in mediocre stato di conservazione.

Stato di possesso degli immobili: i beni risultano essere liberi.

Dalla predetta relazione risulta che gli immobili oggetto di esecuzione non sono dotati dell'attestato di qualificazione energetica; rimane, pertanto, a carico dell'aggiudicatario l'onere, ove sussista, di dotare gli immobili di attestato di prestazione energetica.

Ognuno è ammesso a presentare offerte tranne il debitore. Ciascun offerente, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma, dovrà depositare **in busta chiusa** presso lo studio dell'Avv. Francesco Giarrusso sito in Palermo Via J. Tintoretto n. 4, **entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente a quello fissato per l'esame delle offerte**, la dichiarazione di offerta unitamente alla cauzione per come infra determinata; all'esterno della stessa saranno annotati, a cura dell'addetta alla ricezione, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, che può anche essere persona diversa dall'offerente e la data fissata per la vendita.

La dichiarazione di offerta in carta legale, dovrà contenere, **a pena di inammissibilità**:

- il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ovvero l'indicazione del lotto posto in vendita;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, **a pena di inefficacia dell'offerta**;

- la dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con espresso avvertimento che, in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo Sezione Esecuzioni Immobiliari ovvero presso lo studio dell'Avv. Francesco Giarrusso;

- se persona fisica, le generalità dell'offerente, codice fiscale, recapito telefonico, copia del documento d'identità in corso di validità e della tessera del codice fiscale, autodichiarazione in ordine allo stato civile e al regime patrimoniale, se coniugato (con l'indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni);

- se società o altro ente, denominazione, sede legale, partita iva, le generalità del legale rappresentante pro-tempore, copia del documento di identità in corso di validità e della tessera del codice fiscale dello stesso, idoneo certificato attestante l'attuale vigenza della persona giuridica e i poteri di rappresentanza;

- l'espressa dichiarazione di aver preso integrale visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, nonché di ogni altra informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito;

– indicazione del tempo di pagamento del prezzo di acquisto che, 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 o non possa avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo - entro il termine di **sessanta giorni** dalla data di aggiudicazione, con **versamento diretto al creditore fondiario** per quella parte di prezzo corrispondente al credito complessivo vantato dallo stesso per capitale, accessori ed interessi, e entro il

termine di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione per quella parte di prezzo residua, dedotta la cauzione e le somme versate ai sensi della normativa sul credito fondiario entro il termine suindicato, da versarsi nelle mani del professionista delegato mediante assegno circolare bancario non trasferibile intestato a **“Tribunale di Palermo – Sez. Es. Proc. n 132/2015 saldo prezzo Lotto A, o lotto B”**;

– l'impegno a corrispondere, entro il termine di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione, un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione quale somma forfettariamente determinata (salva diversa quantificazione ed eventuale conguaglio) per le presumibili spese di trasferimento;

- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, giusta art. 571, comma 1, c.p.c. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, ad essa dovrà essere allegata anche copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati.

All'interno della busta dovrà essere inserito l'assegno circolare non trasferibile intestato a:

- **“ Trib. Di Palermo – Sez. Es. Imm. Proc. n. 132/2015 cauzione LOTTO A”** - pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, che verrà restituito in caso di mancata aggiudicazione.

- **“ Trib. Di Palermo – Sez. Es. Imm. Proc. n. 132/2015 cauzione LOTTO B”** - pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, che verrà restituito in caso di mancata aggiudicazione.

Le offerte saranno esaminate il giorno della vendita **14.01.2026** alle ore 10,30 presso lo studio dell'Avv. Francesco Giarrusso, sito in Palermo, via J. Tintoretto n. 4, ove si svolgeranno le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli artt. 576 e seguenti c.p.c., si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione

Il mancato rispetto del termine di presentazione dell'offerta, un'offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita e il mancato deposito della cauzione nella forma stabilita, determineranno l'inefficacia dell'offerta.

L'offerta di acquisto presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

Ai sensi dell'art 572 c.p.c., **in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace**, se la stessa è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta; se l'importo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto (1/4), il delegato potrà far luogo alla vendita qualora non ritenga possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta che si terrà al termine delle operazioni di apertura delle buste ai sensi dell'art. 573 c.p.c. ed in tal caso le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **€ 500,00**. A riguardo si precisa quanto segue: **in caso di mancata adesione alla gara**, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta ovvero nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso, il Professionista delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Viceversa, in mancanza di presentazione di istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., il Professionista delegato dispone la vendita a favore del migliore offerente ovvero, in caso di pluralità di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; si precisa che ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; **in caso di adesione alla gara**,

qualora il prezzo offerto all'esito della stessa sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso, il Professionista delegato non fa luogo alla vendita allorché siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e, per l'effetto, procede all'assegnazione; viceversa, il Professionista delegato procede alla vendita e, pertanto, all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione), qualora il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso.

Trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul **Credito Fondiario** (D.Lgs. 01.09.1993 n. 385 artt. 38 e ss.), in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto (dedotta la cauzione) entro il termine massimo di **venti 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; 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 bancario non trasferibile intestato a "**Trib. Pa. Proc. Esec. n. 132/2015 saldo prezzo, lotto A**" oppure "**Trib. Pa. Proc. Esec. n. 132/2015 saldo prezzo, lotto B**".

In caso 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 la presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, del presente avviso, della perizia di stima, di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito.

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 bancario non trasferibile intestato a **“Trib. Palermo Proc. Esec. n. 132/2015 per spese lotto A, o lotto B”**, nella misura presuntivamente determinata del **20%** del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e salva diversa quantificazione che verrà comunicata all'aggiudicatario dal Professionista delegato, anche in relazione alle eventuali agevolazioni fiscali spettanti all'aggiudicatario. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni del pignoramento, delle ipoteche e ogni altro vincolo pregiudizievole, gravante sul lotto in vendita e tutte le spese per il trasferimento degli stessi, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato così come liquidata dal Giudice dell'Esecuzione.

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 dall'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.

Tutto quanto sopra è, comunque, meglio precisato nella relazione di stima redatta dall'Arch. Emilia Orlando, consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it, alla quale si fa espresso rinvio, e che si dà per conosciuta da parte dell'offerente, unitamente all'ordinanza di delega, all'avviso di vendita ed ad ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita.

La presente vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni.

A tal uopo copia del presente avviso sarà pubblicato sul sito internet "www.astegiudiziarie.it", unitamente alla citata CTU redatta dall'Arch. Emilia Orlando , al presente avviso di vendita, all'ordinanza di delega.

Lo studio dell'Avv. Francesco Giarrusso è aperto al pubblico nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì, nonché nel giorno feriale precedente a quello destinato all'apertura delle buste, dalle ore 10,00 alle ore 12,00; per ulteriori chiarimenti ed informazioni sull'immobile e per l'eventuale visione dello stesso si prega di contattare lo studio dell'Avv. Francesco Giarrusso (Tel. 091/6827941 – 091/6811497 – Fax. 091/6811497– e-mail: francescogiarrusso@tiscali.it) ovvero il custode giudiziario Avv. Francesco Giarrusso al seguente recapito: Tel.091/6811497.

Palermo, 25.09.2025

Il Professionista delegato

Avv. Francesco Giarrusso