

Procedura di espropriazione immobiliare R.G. Es. n. 1445/96 riunita parzialmente alla n. 467/99, Delega n. 534/2011 delegata per le operazioni di vendita all'Avvocato Vincenzo Di Lorenzo, con studio in Palermo, Via N. Turrisi n. 38/B

Promossa

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato Avv. Vincenzo Di Lorenzo ,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 20.12.2011, con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.;

- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;

- viste, in particolare, le disposizioni dei Giudici dell'Esecuzione presso il Tribunale di Palermo di cui al provvedimento del 30.06.2015 e successivo del 21.09.2015,

- visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;

- visti i provvedimenti del Giudice Delegato;
- ritenuto che la vendita è soggetta alla normativa sul **Credito Fondiario**;
- vista la nuova relazione di stima del lotto 1 depositata dal consulente tecnico in data 27 Gennaio 2023;

AVVISA

Che il giorno **22 Maggio 2025 alle ore 16,00**, presso i locali del proprio studio sito in Palermo, Via N. Turrisi n. 38/B, piano 6, procederà alla vendita senza incanto, in più lotti, dei beni immobili di seguito descritti:

LOTTO DUE (identificato come lotto G nella relazione dell'Ing.

D'Addelfio) appezzamento di terreno siti nel Comune di Monreale, località Monte Caputo identificato catastalmente nel foglio 15 del Comune di Monreale p.lla 1240 (ex 615 ex 403b) , consistenza are 20.11, classata come uliveto di seconda, reddito dominicale € 10,39, reddito agrario € 8,31;

LOTTO QUATTRO (identificato come lotto B-C-D-E-F nella relazione dell'Arch. Cappadona e come lotto unico nella

relazione integrativa dell'Ing. Giuseppe D'Addelfio)

appezzamento di terreno siti nel Comune di Monreale, località Monte Caputo identificato catastalmente nel foglio 7, p.lle : **44-316-317- 47-48-319- 46-318**, foglio 14, p.lle : **125-402-403-170-130**, foglio 19, p.lle **77-93-44-399-13-11-498-506-504-109-9-97-96-352-230-357-127-388-56-54-67-12**, foglio 16, p.lle **71-175-176**, foglio 20, p.lle **1001** (ex 36 b) -**504-265** del Comune di Monreale;

LOTTO CINQUE (identificato come lotto H nella relazione

dell'Ing. D'Addelfio) appezzamento di terreno siti nel Comune di Monreale, località Monte Caputo identificato catastalmente nel

foglio 19 del Comune di Monreale p.lla 1310 (già 396), consistenza
are 20.11, classata come uliveto di seconda, reddito dominicale €
10,39, reddito agrario € 8,31;

La vendita si terrà secondo modalità, condizioni e termini che di seguito si
indicano:

1) Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in €
10.650,00 per il lotto due, a € 456.000,00 per il lotto quattro e ad €
8.775,00 per il lotto cinque. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt.
571 e 572 c.p.c., è pari a € 8.000,00 per il lotto due, a € 342.000,00 per il
lotto quattro e ad € 6.580,00 per il lotto cinque.

2) 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, o dal Cancelliere o dal Giudice
dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il
proprio studio sito in Palermo, Via N. Turrisi n. 38/B, piano sesto.

3) 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.

4) L'offerta, **irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, dovrà essere
effettuata in carta legale e dovrà specificare 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 la 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). L'offerta effettuata da una

società o da altro ente dovrà 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. L'offerta effettuata dal minorenni dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia.

5) L'offerta dovrà contenere: a) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale è proposta o la dicitura lotto unico; b) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita, **a pena di inefficacia della offerta**; c) l'impegno a corrispondere al creditore fondiario, **entro sessanta giorni** dall'aggiudicazione - ove l'aggiudicatario non intenda o non possa avvalersi della facoltà di subentro nel contratto - le somme ad esso dovute ai sensi della normativa sul **credito fondiario**, sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione e della perdita della cauzione, nonché l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo prezzo di acquisto che, **dedotto quanto già versato al creditore fondiario**, non potrà avvenire oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione; d) la dichiarazione di avere preso integrale visione ed averne così conoscenza della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega così come modificata a seguito delle disposizioni del 30.06.2015, del 21.09.2015 e successive del 02.12.2015, emesse dai Giudici dell'Esecuzione presso il Tribunale di Palermo, alla luce del D.L. n.83/2015 convertito con modifiche in legge n.132 del 06.08.2015, di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo

stato di fatto e di diritto del bene staggito; e) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale (in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Palermo ovvero presso lo studio del professionista delegato; f) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

6) L'offerta di acquisto dovrà essere accompagnata da una cauzione di importo pari al 10% del prezzo proposto e ciò a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Palermo - Sez. Esec. Imm. - proc. n.1445/1996 – con indicazione del lotto*", da inserire - unitamente all'offerta - all'interno della busta, a cura dell'offerente.

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

7) L'offerta di acquisto dovrà essere depositata, unitamente alla cauzione, in busta chiusa dall'istante o da altra, diversa persona, previa identificazione con esibizione di valido documento d'identità, presso i locali dello studio del professionista delegato, in Palermo, Via N. Turrisi n. 38/B, **entro le ore 13:00 del giorno 21 Maggio 2025, a pena di inefficacia.** All'atto del deposito sulla busta saranno indicate a cura dell'addetto alla ricezione: le generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data della vendita nonché la data e l'orario della consegna della busta. A tal fine si comunica che lo studio riceve il pubblico lunedì mercoledì e venerdì dalle ore 16,30 alle ore 19,00, con esclusione dei giorni festivi. **Il mancato rispetto del suddetto termine determinerà l'inefficacia dell'offerta.**

8) Successivamente, in data **22 Maggio 2025, alle ore 16,00**, il professionista delegato provvederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte. A tal fine, tutte le parti, i creditori iscritti non intervenuti e

gli offerenti sono convocati con il presente atto a partecipare alla deliberazione sulle offerte e alle eventuali operazioni di gara, che avranno luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste.

9) Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma degli articoli 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 è presentata. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare in cancelleria, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

10) 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 del lotto stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base del lotto 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., contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista

nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

11) **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, come sopra esposto, avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo. Al riguardo, si precisa quanto segue:

A) In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.* – contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il Delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, 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, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: - miglior prezzo offerto; - a parità di prezzo offerto, entità più elevata della cauzione; - a parità del

prezzo offerto e della cauzione versata, i tempi più ridotti di pagamento (nel caso in cui sia stata autorizzata e inserita nell'avviso di vendita la possibilità di rateizzazione).

B) In caso di adesione alla gara, qualora il prezzo offerto all'esito della stessa sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione. Si precisa che, in caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.000,00 (euro mille/00) **PER IL LOTTO DUE E CINQUE, € 15.000,00 (euro quindicimila/00) PER IL LOTTO QUATTRO .**

12) In caso di aggiudicazione, trattandosi di procedura soggetta alla normativa sul credito fondiario, l'aggiudicatario che non intenda o non possa avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, dovrà, entro **sessanta giorni** successivi alla data della aggiudicazione, pagare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito vantato dal predetto creditore per capitale, accessori e spese. Si precisa, al riguardo, che l'eventuale residuo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione e l'importo direttamente versato al creditore fondiario, dovrà essere corrisposto alla procedura

entro il termine indicato nell'offerta che, come sopra evidenziato, non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione. Entro e non oltre l'anzidetto termine, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare le spese presuntivamente determinate nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato.

Entrambi i suddetti versamenti dovranno essere effettuati a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati al "*Tribunale di Palermo – Sez. Esec. Imm. – proc. n. 1445/1996 – con indicazione del lotto*", da depositarsi presso lo studio del professionista delegato, in Palermo, Via N. Turrisi n. 38/B, piano sesto.

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.

13) Nell'ipotesi, invece, di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno custodito in deposito presso lo studio del professionista delegato.

14) Il Professionista Delegato precisa che la presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega così come modificata a seguito delle disposizioni del 30.06.2015, del 21.09.2015 e del successivo 02.12.2015, emesse dai Giudici dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Palermo alla luce del D.L. n. 83/2015 convertito con modifiche in legge n.132 del 06.08.2015, 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 del bene staggito.

15) Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla consulenza tecnica predisposta dai CC.TT.UU., che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta.

La relazione di stima potrà essere consultata dagli interessati presso la sede dell'Associazione Professionisti Delegati, nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

INFORMAZIONI URBANISTICHE relativamente al lotto 2.

L'appezzamento di terreno ricade, per l'intero, in zona urbanistica VL1, individuata come zona di *"villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere"* nella quale è ammessa l'edificazione subordinata all'adozione di piani particolareggiati ed alla approvazione di piani di lottizzazione, con costruzioni sia di tipo isolato sia a schiera.

Il tutto meglio indicato nei certificati di destinazione urbanistica allegati.

INFORMAZIONI URBANISTICHE relativamente al lotto 4.

L'appezzamento di terreno ricade, per l'intero, in zona urbanistica:

VL1: zona di "... villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere ..."

In tale zona è ammessa l'edificazione, subordinata alla adozione di piani particolareggiati ed alla approvazione dei piani di lottizzazione, con costruzioni sia di tipo isolato sia a schiera, un

indice di densità fondiaria non superiore a 0,40 mc/mq, un'altezza massima di m. 7,00 ed un rapporto di copertura non superare al 10%; per le costruzioni di tipo isolato è prescritta la cessione al Comune di un'area pari al 30% di quella proposta per l'insediamento ed un lotto minimo di mq. 1.000

VL2: zona di "... villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere ..."

In tale zona è ammessa l'edificazione, subordinata alla adozione di piani particolareggiati ed alla approvazione dei piani di lottizzazione, con costruzioni sia di tipo isolato sia a schiera, un indice di densità fondiaria non superiore a 0,20 mc/mq, un'altezza massima di m. 7,00 ed un rapporto di copertura non superare al 10%; per le costruzioni di tipo isolato è prescritta la cessione al Comune di un'area pari al 30% di quella proposta per l'insediamento ed un lotto minimo di mq. 1.000

FR: zona di salvaguardia e fasce di rispetto;

In tale zona è costituito un vincolo di inedificabilità assoluta, con la precisazione che *"... le densità edilizie, se segnate, potranno essere asservite ..."*

VE: zona E con destinazione ad usi agricoli;

In tale zona è ammessa la costruzione di abitazioni con un indice di densità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq, un'altezza massima di m. 7,00

Si precisa inoltre che lo spezzone di terreno identificato nel Catasto Fabbricati dalla particella 1721 foglio 7 è classato come un ente urbano con una consistenza di ha 00.02.16, in testa alla

società esecutata; tale immobile, con una consistenza di ha 00.02.16 e privo di rendita, è stato originato dalla soppressione della particella 45, ed è risultato essere oggi un pozzo con la relativa pertinenza, inserito in mappa a seguito della denuncia di cambiamento n. 28054 del 29 giugno 2001. Detto pozzo con concessione del 27/6/1995 n. 20449 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile è utilizzato per l'approvvigionamento idropotabile del complesso residenziale "POGGIO RIDENTE" sito sul Monte Caputo Località Boccadifalco.

INFORMAZIONI URBANISTICHE relativamente al lotto 5.

L'appezzamento di terreno ricade, per l'intero, in zona urbanistica:

VL2: zona di "... villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere ..."

In tale zona è ammessa l'edificazione, subordinata alla adozione di piani particolareggiati ed alla approvazione dei piani di lottizzazione, con costruzioni sia di tipo isolato sia a schiera, un indice di densità fondiaria non superiore a 0,20 mc/mq, un'altezza massima di m. 7,00 ed un rapporto di copertura non superiore al 10%; per le costruzioni di tipo isolato è prescritta la cessione al Comune di un'area pari al 30% di quella proposta per l'insediamento ed un lotto minimo di mq. 1.000.

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 relazione di stima potrà essere consultata dagli interessati presso lo studio legale del professionista delegato, nonché sui seguenti siti internet:

Astegiudiziarie.it – sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo

Edicom (quali a titolo esemplificativo www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it -

www.casa.it - www.bakeka.it - www.idealista.it - www.attico.it)

16) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, e meglio e più specificatamente descritto nella relazione del perito 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, 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 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. Per quanto risulta dagli atti, gli immobili sono attualmente LIBERI.

17) L'immobile sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sono 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. Es. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

18) Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al professionista delegato e custode giudiziario Avv. Vincenzo Di Lorenzo (Tf. e fax 0915084189 – cellulare 3383049781 - e-mail dilorenzostudiolegale@gmail.com – PEC: vincenzodilorenzo@pecavvpa.it) negli orari di ricevimento dalle ore 17:00 alle ore 19:00 di tutti i giorni eccetto festivi prefestivi e feriali. Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita potranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

19) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato, ove esistenti - sui seguenti siti internet: Astegiudiziarie.it – sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom.

Palermo li 14/01/2025

Il Professionista Delegato

(Avv. Vincenzo Di Lorenzo)