

Avv. MARIA ROCCHERI
Via Enrico Parisi, 4 - 90141 Palermo
Tel. 091 326319
e mail mariaroccheri@gmail.com
pec. mariaroccheri@pecavvpa.it

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZ. VI ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Reg. Es. Imm. N. 175/2006 Reg. del. n. 178/18

L'avv. Maria Roccheri, delegata al compimento delle operazioni di vendita giusta ordinanza del 30/5/2018 resa dal Sig. Giudice dell'esecuzione;

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

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

visto il provvedimento del 22/3/2024,

AVVISA

della **VENDITA SENZA INCANTO**, a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano e si possiedono, ivi comprese eventuali servitù attive e passive ove esistenti, che si terrà il giorno **18 novembre 2025 ore 9,30** presso il proprio studio in Palermo via Enrico Parisi 4 del diritto di enfiteusi dei seguenti immobili:

LOTTO 1

Diritto di enfiteusi dell'appartamento sito in Palermo, corso dei Mille 1401/c, Corpo Y, scala B, oggi D, piano primo a destra, interno 3, composto da ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, due camere da letto, due servizi igienici e ripostiglio. Esteso 106,65 mq. oltre due balconi della superficie complessiva di 17,75 mq, identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg 91 p.lla 1564 sub 116 Ctg A/2 vani 5,5 r.c. € 426,08 Corso dei Mille n. 1401 piano 1 int 4 sc B edificio Y., con pertinenziale posto auto coperto superficie commerciale 19,20 identificato al N.C.E.U. al fg. 91 p.lla 1564 sub 123 ctg C/6 r.c. € 21,95 Corso dei Mille n. 1401 piano S1 int. 3 edificio Y.

Contraddistinto nella perizia del 10/10/2007 con il n. 11 e nella perizia del 3/12/2024 con il lotto 1.

Prezzo offerto € 86.521,00 – offerta minima valida 64.890,75

LOTTO 2

Diritto di enfiteusi dell'appartamento in Palermo nel Corso dei Mille 1401/C corpo Z, scala B oggi F, piano secondo a destra int. 5, superficie commerciale mq 95,70 circa. Identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg 91 p.lla 1564 sub 153 Ctg A/2 vani 5 r.c. € 387,34, Corso dei Mille n. 1401 p. 2 int. 5 scala B edificio Z.

Costituisce pertinenza il posto auto scoperto di mq 11,00 circa, identificato al N.C.E.U. al fg. 91 p.lla 1564 sub 43 ctg C/6 r.c. € 11,62, Corso dei Mille n. 1401 piano T int 12.

Prezzo offerto € 74.512,00 offerta minima valida € 55.884,00

Contraddistinto nella perizia del 10/10/2007 con il n. 7 e nella perizia del 3/12/2024 con il lotto 2.

LOTTO 3

Diritto di enfiteusi dell'appartamento in Palermo nel Corso dei Mille 1401/C, corpo Z, scala A oggi E, piano secondo a sinistra int. 6, superficie commerciale mq 95,70. Identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg 91 p.lla 1564 sub 140. Ctg A/2 vani 5 r.c. € 387,34. Corso dei Mille 1401 p. 2 int 6 scala A edificio Z.

Costituisce pertinenza il posto auto coperto superficie commerciale mq 19,10 circa identificato al N.C.E.U. fg. 91 p.lla 1564 sub 133 ctg C/6 r.c. € 23,24 Corso dei Mille 1401 piano S1 int. 13 edificio Y.

Prezzo offerto € 76.649,00 offerta minima valida € 57.486,75

Contraddistinto nella perizia del 10/10/2007 con il n. 8 e nella perizia del 3/12/2024 con il lotto 3.



LOTTO 4

Diritto di enfiteusi dell'appartamento in Palermo nel Corso dei Mille 1401/C corpo X, scala A, piano secondo a destra int. 5, superficie commerciale mq 101,45. Identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg 91 p.la 1564 sub 82. Ctg A/2 vani 5,5 r.c. € 426,08 Corso dei Mille 1401 p. 2int. 5 sc A edificio X.

Costituiscono pertinenze il posto auto coperto di mq 12,00 circa identificato al N.C.E.U. al fg. 91 p.la 1564 sub 131 ctg C/6 r.c. 15,49 Corso dei Mille 1401 piano S1 int. 11 edificio Y, il posto auto scoperto mq 11,00 circa identificato al N.C.E.U. fg. 91 p.la 1564 sub 59 ctg C/6 r.c. 14,20 Corso dei Mille 1401 piano T int. 28 e la cantina di mq 5,65 identificata al N.C.E.U. al fg. 91 p.la 1564 sub 90 ctg C/2 r.c. 8,26 Corso dei Mille 1401 piano S1 int 12 sc A edificio X.

Prezzo offerto € 81.993,00 offerta minima valida € 61.494,75

Contraddistinto nella perizia del 10/10/2007 con il n. 14 e nella perizia del 3/12/2024 con il lotto 4.

LOTTO 5

Diritto di enfiteusi dell'appartamento in Palermo nel Corso dei Mille 1401/C corpo Y, scala A oggi C, piano rialzato a destra int. 2 superficie commerciale mq 106,65 circa. Identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg 91 p.lle graffate 1564 sub 13 e 107 Ctg A/2 vani 6 r.c. € 464,81 Corso dei Mille 1401 piano T int 2 scala A edificio Y. Costituisce pertinenza il posto auto scoperto di mq 11,00 identificato al N.C.E.U. al fg. 91 p.la 1564 sub 34 ctg C/6 r.c. € 11,62 Corso dei Mille n. 1401 piano T int. 3.

Prezzo offerto € 90.937,00 offerta minima valida € 68.202,75

Contraddistinto nella perizia del 10/10/2007 con il n. 16 e nella perizia del 3/12/2024 con il lotto 5.

Stato di possesso:

lotto 1: in fase di rilascio.



Il tutto meglio descritto nelle perizie dell'Ing. Barresi del 10/10/2007 redatta nell'ambito della procedura fallimentare n. 43/2006 del Tribunale di Palermo e acquisita alla procedura esecutiva, e del 3/2/2024 con la quale è stata accertata l'esistenza del livello con diritto del concedente *a favore degli eredi di...* ed è stato quantificato il costo di affrancazione, documenti che s'intendono qui richiamati e trascritti e costituiscono parte integrante del presente avviso.

Regolarità urbanistica

Gli edifici di Corso dei Mille n.1401/c nei quali sono ubicati gli immobili risultano costruiti con Concessione Edilizia n. 193 rilasciata dal Comune di Palermo il 14/5/91 e successiva n. 55 del 1/6/95.

Le unità immobiliari sono state dichiarate abitabili o agibili con certificato del 19/7/96 prot n 4180/1EP e successiva rettifica del 22/4/02 prot n. 4247/964EP.

La c.t.u. nulla relaziona in merito agli impianti elettrici delle unità immobiliari.

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.

Oggetto di vendita di ciascun lotto, sia per gli appartamenti che per le rispettive pertinenze è il diritto reale di enfiteusi.

L'esperto stimatore per ciascun lotto ha calcolato il costo per l'affrancazione in € 7.034,60 decurtandolo dal valore di stima di ciascun immobile.

L'affrancazione sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

1) La vendita avverrà ai prezzi base indicati per ciascun lotto oltre le spese, le imposte e le tasse come precisato al successivo art. 10.

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 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 personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.

I procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

Non è ammessa l'offerta formulata da procuratore speciale.

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. 175/06 con l'indicazione del numero del lotto per il quale partecipa.

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 h.13,00 del giorno 17/11/2025** presso lo studio dell'Avv. Maria Roccheri in Palermo nella **via Enrico Parisi n. 4** dove si svolgeranno tutte le operazioni di 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 delle offerte 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 della busta, 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 autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale se coniugato, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- 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 ai prezzi di vendita indicati per ogni singolo lotto (offerta minima valida);
- **il modo e il tempo del pagamento del prezzo che, trattandosi di procedura soggetta alla normativa sul Credito Fondiario non potrà essere inferiore a 60 gg dall'aggiudicazione per quella parte da versare direttamente alla banca e ai successivi gg. 60 per quella parte di prezzo residua, dedotta la cauzione, da versarsi direttamente nella 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di



diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale Palermo sez. esec. Imm.

Proc. N. 175/06 con il numero del lotto per il quale si partecipa pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

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

- copia del codice fiscale;

- se persona fisica, autodichiarazione in ordine allo stato civile e al regime patrimoniale, se coniugato; 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 aggiornata 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 necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara.

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.

Se 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 **18 novembre 2025 ore 9,30 presso lo studio dell'Avv. Maria Roccheri** sito in Palermo nella **via Enrico Parisi n. 4.**

Per ogni singolo lotto 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 nel caso di mancato versamento della cauzione nei modi indicati all'art. 5) del presente avviso.

7) Nel caso di offerta unica, la stessa verrà accolta se è pari o superiore al prezzo base di vendita indicato per ciascun lotto del presente avviso.

Se l'offerta è unica e il prezzo offerto non è inferiore di oltre un quarto rispetto a quello 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.

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.

In caso di gara le offerte al rialzo non potranno essere inferiori ad € 2.000,00.

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 del prezzo offerto, entità della cauzione prestata;
- 3) ulteriore utile elemento indicato nell'offerta stessa.

Nel caso di pluralità di offerte dello stesso valore dispone 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, 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 base 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 l'importo del prezzo).

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 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 l'importo del prezzo).

9) Trattandosi di procedura soggetta alla normativa sul Credito Fondiario

l'aggiudicatario potrà subentrare, se sussistono le condizioni, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi,



purché entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese ai sensi dell'art. 41 D.Lgs 01.09.1993 n. 385.

In assenza, **dovrà versare nel termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni 60 dall'aggiudicazione, direttamente alla banca la parte di prezzo, che comunque non potrà essere superiore all'80% dedotta la cauzione già versata, corrispondente al complessivo credito della stessa.**

Il residuo prezzo, dedotto quanto corrisposto alla banca e la cauzione dovrà essere versato alla procedura entro gg 120 dalla data di aggiudicazione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato ESEC.IMM. 175/2006 TRIBUNALE DI PALERMO con codice iban IT 67 G 02008 04642 000106253315 indicando nella causale il numero del lotto aggiudicato.

Entro giorni 120 dall'aggiudicazione, dovranno essere versate alla procedura le spese, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato ESEC.IMM. 175/2006 TRIBUNALE DI PALERMO con codice iban IT 67 G 02008 04642 000106253315 indicando nella causale il numero del lotto aggiudicato, nella misura presuntivamente determinata nel 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa quantificazione che verrà comunicata dal professionista delegato presso la residenza dichiarata o il domicilio.

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.

L'aggiudicatario può ottenere da Istituti di credito mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo dell'80% del valore dell'immobile.

L'elenco delle banche aderenti è visionabile sul sito www.abi.it,

10) Sono poste a carico dell'aggiudicatario o 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.

L'affrancazione sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

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).

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, www.immobiliare.it e sui portali collegati al servizio Aste.click del Gruppo Edicom.

Custode nominato degli immobili è l'avv. Maria Roccheri.

Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode esclusivamente utilizzando il portale delle vendite pubbliche.

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni anche relative alla generalità del debitore sugli immobili inviare una mail all'indirizzo mariaroccheri@gmail.com.

Palermo, 16 luglio 2025

Il Professionista delegato

Avv. Maria Roccheri