

# AS.P.E.S.I.

## Associazione Professionisti Esecuzioni Immobiliari

Piazzale Ungheria 73 - 90141 Palermo

Tel. 091.2510674 / Fax 091.7480462 / e-mail: infoaspesi@gmail.com

Codice Fiscale 97216760823 Partita Iva 05699700828

### TRIBUNALE DI PALERMO

#### Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 527/2008 R.G.Es.

\*\*\*\*\*

L'Avv. Michele Ingargiola, associato AS.P.E.S.I., professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., come modificato dal D.L. n.85/2015, convertito con modifiche in Legge n.132/2015

- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto dei beni pignorati;
- considerato che non sussistono i presupposti per indire fruttuosamente anche la vendita con incanto, ai sensi dell'art.569 comma III c.p.c.;
- ritenuto che, ai fini della determinazione del prezzo, così come indicato dall'art. 568 c.p.c., può farsi esaustivo riferimento alla perizia depositata;
- visto l'esito negativo delle vendite precedentemente indette e ravvisata l'opportunità di operare una riduzione del prezzo del 25% rispetto al precedente tentativo;

#### AVVISA

che il **giorno 22.07.2025, alle ore 9,30**, presso i locali dell'AS.P.E.S.I., siti in Palermo Piazzale Ungheria 73 (Grattacielo INA), dove si espletano tutte le attività delegate, delibererà sulle offerte relative alla **vendita senza incanto** del seguente immobile:

**LOTTO UNICO:** Immobile sito in Palermo, via Baida n. 29, piano secondo, composto da tre vani e mezzo di mq. 40,98, individuato al Catasto fabbricati del Comune di Palermo al fg. 47, part. 444, sub. 3, z.c. 2, cat. A/4, cl. 4.

Il tutto come meglio identificato e descritto in atti.

**Valore del lotto:** € 16.454,00;

**Offerta minima efficace ex art. 571 c.p.c.:** € 12.345,00;

**Rialzo minimo in caso di gara tra più offerenti:** € 500,00.

**Stato del possesso del bene:** l'immobile è nella disponibilità del debitore.

**Conformità Urbanistica dell'immobile:** L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato,



L'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato;

- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c..

2) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura pari al decimo del prezzo da lui proposto, oppure se il prezzo è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo determinato nel presente avviso.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Nel caso in cui l'offerente sia un minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione.

3) Unitamente all'offerta, dovrà essere depositata una **cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Palermo - Sez. Es. Imm. Proc. n. 527/08 – Lotto Unico CAUZIONE*", nonché la fotocopia di detto assegno.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione verrà immediatamente restituita al termine della gara.

4) L'offerta è irrevocabile e vincolante, salvi i casi previsti dall'art. 571 c.p.c..

5) Le offerte saranno esaminate il giorno 22.07.2025 alle ore 9,30 presso i locali dell'AS.P.E.S.I., siti in Palermo, Piazzale Ungheria n.73, previa apertura delle buste in cui sono contenute, alla presenza degli offerenti.

Il Professionista delegato procederà all'apertura delle buste e, in caso di unica offerta, all'esame ed alla deliberazione sulla stessa, sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

Nel caso in cui il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito dall'ordinanza di vendita in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$ , si procederà ai sensi degli artt.572 e 573 c.p.c.

a) In caso di unica offerta, il Professionista delegato, sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, procederà all'esame ed alla deliberazione sulla stessa. Qualora l'unica offerta sia pari o superiore al valore del lotto indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

Qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore rispetto al valore del lotto indicato nel presente avviso in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$ , si farà luogo alla vendita soltanto qualora il delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state proposte istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c.

b) In caso di pluralità di offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo.

Tutte le parti e tutti gli offerenti sono convocati per assistere alla deliberazione sull'offerta e a partecipare alle eventuali operazioni di gara tra i vari offerenti.

In caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore a euro 500,00 per il lotto unico.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista delegato, sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., aggiudicherà l'immobile in favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata secondo i criteri di cui all'art. 573 comma 3° c.p.c.) oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha depositato l'offerta per primo.

Si precisa che, ai fini dell'individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. il delegato atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: 1) miglior prezzo offerto; 2) a parità del prezzo offerto, cauzione versata più alta.

Se sono presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso, non si fa luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione, purché la relativa istanza contenga l'offerta di pagamento di una somma non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso nonché della somma prevista nell'art. 506, primo comma c.p.c. (non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

6) Per ciò che attiene al pagamento del prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato. A tal fine, **trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario**, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel termine indicato nell'offerta di acquisto. Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto

corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN del conto corrente del creditore fondiario sul quale effettuare i suddetti versamenti, e le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a *"Tribunale di Palermo – Esec. Imm. n. 527/2008 – saldo prezzo lotto unico"*, da consegnare al professionista delegato.

7) Qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo prezzo di fare ricorso a mutuo bancario, egli dovrà formulare apposita istanza al momento dell'aggiudicazione. In ogni caso il termine per il versamento del saldo prezzo non sarà soggetto a proroghe qualora l'istituto mutuante non garantisca entro il termine fissato l'erogazione del mutuo.

8) Le spese di vendita dovranno essere versate nel termine indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al *"Tribunale di Palermo – Sez. Es. Imm. Proc. n. 527/08 – Lotto Unico - SPESE "*, nella misura presuntivamente determinata del 15% del prezzo di aggiudicazione, e comunque non inferiore a € 2.000,00 (euroduemila/00), salvo conguaglio e/o diversa quantificazione in caso di documentato diritto a particolari agevolazioni fiscali, che sarà determinata e comunicata all'aggiudicatario dal Professionista delegato. Se l'aggiudicatario nell'offerta indica un termine superiore a **120 giorni**, l'offerta non viene ammessa alla gara.

9) Qualora nella domanda non siano espressamente previsti termini e condizioni diverse rispetto a quelle sopra indicate, l'offerente sarà vincolato da quanto stabilito nel presente avviso.

10) In caso di mancato deposito entro il termine stabilito del saldo prezzo e di ogni altra somma dovuta, 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..

Nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine sopra stabilito, ovvero le stesse risultino inefficaci ai sensi degli artt. 571-572 c.p.c. (l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 III comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione ovvero ancora, nel caso di offerta inferiore al prezzo e ricorrenza di serie possibilità di un maggiore realizzo) il Professionista Delegato disporrà, con nuovo avviso, altra

\*\*\*\*\*

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'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. Si precisa, altresì, che è a carico dell'acquirente l'onere, ove sussistente, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.

La vendita, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutti relativi diritti ed obblighi, nonché le eventuali pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, se legalmente costituite. 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento e, dunque, sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., salvo espressa diversa indicazione dell'aggiudicatario.

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) oltre accessori di legge (CPA, IVA) 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.

E', inoltre, onere dell'aggiudicatario, qualora sussista, di dotare l'immobile di attestato di prestazione energetica in conformità alla normativa vigente.

Ai fini delle determinazioni delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, si precisa che ricorrendone i presupposti di legge l'aggiudicatario potrà chiedere le agevolazioni previste dalle normative vigenti.

La vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

Per eventuali abusi edilizi l'aggiudicatario, nei casi previsti dalla normativa vigente, potrà avvalersi delle

disposizioni di cui agli art. 40 L. 47/85 e 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e successive modifiche e integrazioni.

Ai fini della determinazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, si precisa che, ricorrendone i presupposti di legge, l'aggiudicatario potrà richiedere, qualora acquisti immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, non agendo nell'esercizio di attività commerciali artistiche o professionali, che in deroga all'art. 44, co 1 del DPR 26.04.1986 n.131, la base imponibile sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, co 4 e 5 del DPR n.131/86, fatta salva l'applicazione dell'art.39, co 1, lett. D, ultimo periodo, del DPR del 23.09.1973 n.600 (Disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi).

A norma dell'art. 46 DPR 6/6/01 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

I cespiti oggetto del presente avviso sono meglio descritti nella relazione di stima, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio.

Ove l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario, **con dichiarazione da riportare a verbale di vendita**, può richiederne la liberazione a cura del Custode Giudiziario, con avvertimento che, in difetto, quest'ultimo si intenderà esonerato dal provvedere alla liberazione. Si sottolinea che la richiesta di liberazione a cura della custodia dovrà pervenire entro e non oltre la chiusura della vendita.

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge ed a quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega. Un estratto del presente avviso verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche, così come previsto dall'art. 490 comma 1 c.p.c. Inoltre, ai sensi del comma 2 dell'art 490 c.p.c., copia del presente avviso e della relazione di stima del compendio pignorato verranno pubblicati sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), nonché presso i locali della sede operativa dell'AS.P.E.S.I. nei giorni di martedì e giovedì dalle 9,30 alle 12,30.

I locali dell'AS.P.E.S.I. saranno aperti al pubblico, oltre che nei giorni sopra indicati, anche nel giorno feriale precedente a quello destinato all'apertura delle buste, dalle ore 09,30 alle ore 13,00. Qualora il termine di presentazione delle offerte cadrà nel giorno di sabato, questo sarà anticipato al giorno precedente.

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni sull'immobile e per l'eventuale visione dello stesso si prega di contattare il professionista delegato e custode giudiziario (avv. Michele Ingargiola) ai seguenti recapiti: tel. 0912510674 / e-mail: [avv.micheleingargiola@gmail.com](mailto:avv.micheleingargiola@gmail.com).

Palermo 16 maggio 2025



**Il Professionista delegato**

*Avv. Michele Ingargiola*

