

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 99/2007 r.g. (riunita alla n. 241/2011 r.g. ed alla n. 585/2011 r.g.), Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale, delegata per le operazioni di vendita all'avv. Michele Sciarrino (**D.V. n.**

118/2018), con studio in Palermo, Via Francesco Paolo Di Blasi n. 1,

promossa

da **BCC GESTIONE CREDITI S.p.A.**

contro

XXXXXX XXX + 2

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato, avv. Michele Sciarrino,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 22 marzo 2018, con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;

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

- viste le direttive dei Giudici delle esecuzioni contenute nelle circolari del 2 febbraio 2018, del 4 aprile 2018 e del 21 dicembre 2018;

- preso atto dell'esito infruttuoso della vendita senza incanto del 16 febbraio 2017;

- considerato che il Giudice dell'esecuzione, con provvedimento dell'1 dicembre 2020, ha autorizzato l'esperimento di un ulteriore tentativo di vendita degli immobili contraddistinti come **Lotto 1** e **Lotto 2** della relazione di stima, formando un unico lotto comprensivo di entrambe le citate unità immobiliari, stabilendo un prezzo base risultante dalla sommatoria dei prezzi a base d'asta dell'ultimo esperimento di vendita ed applicando un ribasso del 40% rispetto alla somma dei prezzi base previsti per la precedente vendita;

- rilevato, altresì, che con il medesimo provvedimento dell'1 dicembre 2020, l'anzidetta autorità giudiziaria ha autorizzato il delegato a dare corso alle operazioni di vendita relative alle unità immobiliari contraddistinte come **Lotto 6** e

Lotto 7 della relazione di stima, in precedenza temporaneamente sospese;

- ritenuto, però, che è stato riscontrato che l'immobile contraddistinto come **Lotto 6** della CTU costituiva abitazione principale della debitrice esecutata, talché la procedura esecutiva è rimasta sospesa ai sensi dell'art. 54 *ter* D.L. n. 18/2020 sino al **30 giugno 2021** limitatamente a tale unità immobiliare;

- visto che ad esito della vendita dell'11 giugno 2021 il **Lotto 1** (**Lotti 1 e 2** della relazione di stima) è stato aggiudicato;

- considerato che il Giudice dell'esecuzione con provvedimento reso in data 16 agosto 2021 ha disposto la prosecuzione delle operazioni di vendita anche con riferimento al **Lotto 6** della relazione di stima;

- visto l'esito infruttuoso degli esperimenti di vendita del 18 marzo 2022, del 21 dicembre 2022 e del 29 giugno 2023;

- considerato, poi, che ad esito dell'esperimento di vendita del 22 dicembre 2023 il **Lotto 7** della relazione di stima è stato aggiudicato, mentre nessuna offerta è pervenuta con riferimento al **Lotto 6** della relazione di stima;

- visto il provvedimento del 2-5 maggio 2025, con cui il Giudice dell'esecuzione ha autorizzato l'effettuazione di un ulteriore tentativo di vendita del **Lotto 6** della relazione di stima con un prezzo base ridotto del 40% rispetto a quello precedente;

- ritenuto, quindi, che occorre procedere nuovamente alla vendita del suddetto **Lotto 6**, fissando un prezzo base ridotto del 40% rispetto a quello stabilito per il precedente tentativo;

AVVISA

che il giorno **23 SETTEMBRE 2025, alle ore 9:30**, presso il proprio studio, sito in Palermo, Via Francesco Paolo Di Blasi n. 1, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili pignorati:

LOTTO 6 - appartamento sito in Montelepre (PA), Via Castrenze Di Bella n. 59, piano T-1-2-3 ed area libera soprastante, identificato al N.C.E.U. di Montelepre (PA) al foglio MU, particella 1183, sub 1, cat. A/4, classe 3, vani 1,5,

R.C. € 37,96 (piano T) ed al foglio MU, particella 1183, sub 2, cat. A/4, classe 3, vani 2,5, R.C. € 63,27 (piano 1-2-3), composto da ingresso-soggiorno, cucina, piccolo disimpegno, vano scala di collegamento (piano terra), camera da letto con balcone, disimpegno, w.c. (piano 1), camera con balcone, ulteriore vano (piano 2), camera, 2 ripostigli, terrazzo da cui si accede all'area libera sovrastante (piano 3);

La vendita avrà luogo alle seguenti modalità e condizioni:

1) Il prezzo base del **Lotto 6**, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., in conformità alla valutazione dell'Esperto Stimatore, e ulteriormente ridotto del 40% rispetto a quello precedente, è stabilito in € **20.882,81**. L'offerta minima efficace per il citato **Lotto 6**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad € **15.662,11**.

2) Le operazioni di vendita e tutte le attività connesse, che ai sensi degli artt. 571 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 Francesco Paolo Di Blasi n. 1.

3) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dei beni pignorati, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.; non è ammessa altra forma di rappresentanza.

4) L'offerta di acquisto, **irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, dovrà essere effettuata in carta legale e specificare, se persona fisica, nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, autodichiarazione in ordine allo stato civile dell'offerente e al regime patrimoniale se coniugato (con indicazione dei corrispondenti dati del coniuge nel caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni), allegando copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale (sia dell'offerente che del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni).

L'offerta presentata da società o da altro ente dovrà specificare la relativa denominazione, sede legale, partita IVA e codice fiscale, le generalità del legale

rappresentante, allegando copia del documento di identità in corso di validità, codice fiscale dello stesso e certificato del Registro delle Imprese dal quale risulta l'attuale vigenza della società o dell'ente, con l'enunciazione dei poteri di rappresentanza legale.

L'offerta presentata da minorenne dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia. Nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di avvocato dovrà, inoltre, essere allegata la procura speciale che ne giustifichi i poteri unitamente a copia di valido documento d'identità del procuratore e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati.

L'offerta dovrà, altresì, contenere:

A) dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con espresso avvertimento che, in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria del Tribunale di Palermo o presso lo studio del professionista delegato;

B) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la stessa è proposta o la indicazione del numero di lotto per il quale si intende partecipare;

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 sopra stabilito per il **Lotto 6** in € 20.882,81;

D) l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del prezzo di acquisto, che - dedotta la cauzione - non dovrà avvenire oltre il termine di **centoventi giorni** dalla aggiudicazione;

E) la dichiarazione di avere preso visione dell'ordinanza di delega, della perizia di stima, nonché del presente avviso di vendita;

F) l'indicazione, qualora si intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. acquisto prima casa), nonché ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

5) L'offerta d'acquisto dovrà essere depositata, **a pena di inefficacia**, in busta

chiusa presso lo studio del professionista delegato, **entro le ore 13:00 del giorno 22 SETTEMBRE 2025**; all'esterno della busta dovranno essere annotate le generalità - previa identificazione con esibizione di valido documento di identità - di chi materialmente provvede al deposito (anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, data e ora del deposito della busta, nonché la data della vendita.

6) L'offerta dovrà essere accompagnata da una **cauzione** di importo non inferiore al **10%** del prezzo proposto, da prestarsi a mezzo **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**Tribunale di Palermo Sez. Es. Imm. - proc. n. 99/2007 - Lotto 6**"; 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 professionista delegato. **Il mancato versamento della cauzione, nella misura e nella forma stabilite, determinerà l'inefficacia dell'offerta.**

7) Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma degli artt. 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 la vendita per cui è presentata. L'istanza di assegnazione può essere presentata anche a favore di un terzo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 590 *bis* c.p.c., introdotto dal D.L. n. 59/2016.

8) Il giorno **23 SETTEMBRE 2025, alle ore 9:30**, il professionista delegato procederà 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, a mezzo del presente avviso, a partecipare alla deliberazione sulle offerte ed alle eventuali operazioni di gara tra i vari offerenti, che avranno luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo. In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, se essa è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base dell'immobile indicato nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista dele-

gato potrà far luogo alla vendita 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. (anche a favore di un terzo a norma dell'art. 590 *bis* c.p.c.).

9) In presenza di pluralità di offerte valide, il professionista 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. Se il prezzo offerto ad esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il professionista delegato non farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. 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 dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita: in caso di gara, l'offerta in aumento per il **Lotto 6** non potrà essere inferiore ad € **1.000,00**.

10) Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il professionista 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 più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini della individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il professionista delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: - migliore prezzo offerto; - a parità del prezzo offerto, entità più elevata della cauzione; - a parità del prezzo offerto e della cauzione versata, tempi più ridotti di pagamento (ovviamente, nel caso in cui sia stata autorizzata ed inserita nell'avviso di vendita la possibilità di rateizzazione).

Se, invece, sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato

nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile indicato nel presente avviso di vendita, il professionista delegato non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione del bene, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito 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).

11) In caso di aggiudicazione, L'aggiudicatario dovrà provvedere entro il termine indicato nell'offerta, che in ogni caso non potrà essere superiore a **centoventi giorni** dall'aggiudicazione, al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, nonché delle spese presuntivamente determinate nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo congruaggio o diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto. **Si precisa che solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario, qualora si ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 20%, si potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a/r), pena la decadenza dall'aggiudicazione.**

12) I versamenti dovuti in caso di aggiudicazione dovranno essere effettuati a mezzo **distinti bonifici bancari** sul conto corrente intestato a ***“Es. Imm. n. 99/2007 r.g. Trib. Palermo”*** con **IBAN IT24L0200804642000106222536**, con causale, rispettivamente, ***“saldo prezzo”*** e ***“spese accessorie”*** ed **indicazione del numero di lotto, ovvero mediante distinti assegni circolari non tra-**

sferibili intestati a “**Tribunale di Palermo Sez. Es. Imm. - proc. n. 99/2007 r.g. - Lotto Unico**”, con indicazione del lotto aggiudicato e del nome del professionista delegato, e dovranno essere depositati presso lo studio di quest’ultimo, in Palermo, Via Francesco Paolo Di Blasi n. 1.

In caso di bonifico bancario il termine di pagamento si intenderà rispettato con l’accredito sul conto della procedura. I termini per il versamento del saldo prezzo e delle spese sono perentori, non prorogabili e sono soggetti alla sospensione feriale. In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese accessorie 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. Ai sensi dell’art. 585 c.p.c., si fa presente che vi è 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 prestabiliti da ogni singola banca e che l’elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito www.abi.it. Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

13) In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all’offerente non aggiudicatario immediatamente dopo la conclusione delle operazioni di vendita mediante riconsegna dell’assegno custodito in deposito.

* * * * *

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima in atti, il cui contenuto deve intendersi integralmente riportato e trascritto nel presente avviso di vendita. Si evidenzia in proposito che, per quanto risulta dalla anzidetta relazione, è emerso che:

LOTTO 6 - l’immobile “*in oggetto può ritenersi regolare sotto l’aspetto urbanistico in quanto presumibilmente realizzato antecedentemente al 1942*”;
- “*L’unità edilizia risulta tutta essere in discreto stato di conservazione (...) è*

perfettamente funzionante in tutte le sue componenti (...) Sono presenti evidenti tracce di infiltrazioni di acqua nel solaio di copertura del secondo piano. L'impianto elettrico è funzionante. Non è stato possibile risalire ad una eventuale certificazione ex legge 46/90".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle norme di cui agli artt. 46, V comma, d.P.R. n. 380/01 e 40, VI comma, L. n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni e richiedere, ove acquisti immobili ad uso abitativo e relative pertinenze non agendo nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, che, in deroga all'art. 44, I comma, d.P.R. n. 131/1986, la base imponibile ai fini della determinazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, IV e V comma, d.P.R. n. 131/1986, fatta salva l'applicazione dell'art. 39, I comma, lett. D), ultimo periodo, d.P.R. n. 600/1973.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, meglio e più specificatamente descritto nella relazione di stima 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 legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione dei 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. Di conseguenza, l'eventuale esistenza di 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 - non considerati anche se occulti e, comunque, non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Si precisa che la presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, 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, desumibili dal fascicolo processuale.

L'immobile, salvo espressa indicazione dell'aggiudicatario, sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento secondo il disposto dell'art. 586 c.p.c. Sarà posto a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 2, VII comma, D.M. n. 227/2015, 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 nel periodo precedente. E' pure a carico dell'aggiudicatario l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile sia dell'attestato di prestazione energetica che di certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, dispensando espressamente la procedura esecutiva dal produrre gli stessi. Le spese inerenti le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili saranno invece a carico della procedura esecutiva.

Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità dei debitori, rivolgersi al custode giudiziario, avv. **Michele Sciarrino**, con studio in Palermo, Via Francesco Paolo Di Blasi n. 1 (michelesciarrino@libero.it - tel. 091.7282149).

L'eventuale richiesta di visita dell'immobile dovrà essere avanzata **unicamente** tramite il portale delle vendite pubbliche entro e non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita. Lo studio del professionista delegato è aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00, con esclusione dei giorni festivi. **Si precisa che il Lotto posto in vendita è occupato.**

Ove l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi in difetto di ti-

tolo 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. A tal fine copia del presente avviso e della relazione di stima, completa di planimetrie e riproduzioni fotografiche del compendio pignorato, saranno pubblicate sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.immobiliare.it, nonché sui portali collegati al servizio **aste.click** offerto dal Gruppo Edicom.

Palermo, 9 maggio 2025

Il Professionista Delegato

avv. Michele Sciarrino