

STUDIO LEGALE

S P E D A L E

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

PROCEDURA N.R.V.G. 4488/2024

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Gaspare Spedale, con studio in Palermo Piazza Vittorio Veneto n.3 (Tel. 091.515254), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice della Volontaria Giurisdizione - Dott. Stefano Sajeve ex art. 591 bis c.p.c., giusta provvedimento del 29.1.25, nel procedimento n. R.V.G. 4488/2024 del Tribunale di Palermo, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- visti gli atti e i documenti del fascicolo (con particolare riguardo alla CTU a firma dell'ing. Massimiliano Mucera);
- visti gli artt. 591bis c.p.c. e 570 e ss. c.p.c.;

AVVISA

che nell'alveo della citata procedura è stata disposta la vendita senza incanto del seguente immobile, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova

LOTTO UNICO

- immobile sito in Palermo nella via Dell'Airone n. 14 p.2 int. 3 scala "C" in catasto Palermo al Fg. 72 P.IIa 574 sub. 3 R.C. 454,48.

Risulta ad oggi occupato, secondo la perizia di stima in "discreto stato d'uso" come possibile evincere dalle riproduzioni fotografiche allegate alla relazione tecnica dell'Ing. Mucera cui ci si riporta integralmente, anche per ulteriori informazioni (situazione urbanistica e catastale, stato dei luoghi ecc.). L'immobile alla data di redazione della presente non è gravato da alcuna iscrizione o trascrizione pregiudizievole.

La presente vendita competitiva sarà regolata – ai sensi degli art. 591 bis e ss c.p.c. come segue :

VENDITA COMEPTITIVA IN LOTTO UNICO

Alle seguenti condizioni

a) Lotto Unico : Appartamento sito in Palermo in via dell'Airone n. 14

- Base d'asta : € 100.440,00
- Offerta minima ammissibile : 75.330,00 (ribasso del 25%) ;
- Rilancio minimo : € 1.000,00 ;

2. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

LE OFFERTE, DOVRANNO ESSERE DEPOSITATE ENTRO E NON OLTRE IL 10 DICEMBRE 2025 ALLE ORE 12.00, in busta chiusa presso lo studio del Delegato sito in Palermo in Piazza Vittorio Veneto n. 3.

Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita; nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere :

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle

STUDIO LEGALE

S P E D A L E

condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio;

- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.);

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente.

- Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;

- l'assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. di Palermo – Proc. V.G. R.G.n. 4488/2024 – Lotto unico";

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;

- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Gli offerenti dovranno recarsi all'udienza di deliberazione sulle offerte, che si svolgerà presso lo studio del delegato alla vendita, sito in Palermo in Piazza Vittorio Veneto n. 3 il giorno 11 dicembre 2025 - alle ore 11.00.

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti, sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c. e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

STUDIO LEGALE

S P E D A L E

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta.

Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

*** **

In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente saranno riportati nel verbale della vendita.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e definirà il suddetto verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante assegno circolare intestato a "Trib. di Palermo – Proc. V.G. R.G.n. 4488/2024 – Lotto unico" il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare la somma forfettariamente determinata nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio, a titolo di spese di trasferimento (imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge; quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015).

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice con decreto dichiarerà la decadenza

del'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

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 presente vendita 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il delegato procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal proprietario o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato.

*** **

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Delegato, Avv. Gaspare Spedale, con studio in Palermo Piazza Vittorio Veneto n.3 (gasparespedale@studiolegalespedale.com - Tel. 091515254). Non si assicura la visita qualora la richiesta pervenga oltre il termine di quindici giorni dalla data della vendita.

STUDIO LEGALE

S P E D A L E

*** **

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, e di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita, lo stato di fatto e di diritto del bene staggito (come desumibili anche dal fascicolo processuale). Infine, sarà posto a carico dell'acquirente anche l'onere (ove sussistente) di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.

*** **

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Palermo 23 settembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Gaspare Spedale