

Avv. Marina Vajana
Via Gioacchino Ventura n. 15
90143 Palermo - Tel. 091-300764

*Si riceve, previo appuntamento, nei giorni di lunedì, martedì e venerdì
dalle 10:00 alle 13:00 e dalle 16:30 alle 19:00*

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida

Procedura di espropriazione immobiliare n. 113/89 R.G.Es., delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Marina Vajana (delega n. 65/08) con studio in Palermo Via Gioacchino Ventura n. 15

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

1° ESPERIMENTO

Il professionista delegato, Avv. Marina Vajana:

- vista l'ordinanza del G.Es. del 20/02/2008 con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
- visti gli art. 569 e ss. c.p.c.;
- visto il D.L. 83/2015 convertito con modifiche dalla L. 132/2015;
- viste le circolari attuative emesse dai Signori Giudici delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;
- visto il provvedimento del G.Es. del 17/03/2025.

AVVISA CHE

il **giorno 24 giugno 2025 alle ore 9.30**, presso lo studio dell'Avv. Marina Vajana sito in Palermo via Gioacchino Ventura n. 15, innanzi al delegato avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

Del seguente bene.

LOTTO 3 (3-32 della CTU):

Magazzino sito in Santa Cristina Gela (PA) nella contrada Porcaro, di 180 mq con annesso terreno di pertinenza (are complessive 2.88). Identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11, particella 513 (ex 349) categoria C/2, classe 5, consistenza 153 mq., dati di superficie totale 168 mq., rendita € 142,33, Contrada Porcaro, piano T.

Confinante a nord con proprietà *omissis*..., a sud con proprietà *omissis*..., ad ovest con proprietà *omissis*... e ad est con proprietà *omissis*...

Stato di occupazione: Occupato da mezzi meccanici altrui senza titolo.

AL VALORE D'ASTA, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., di € **58.875,00** (Euro cinquantottomilaottocentosettantacinque/00).

Offerta minima: Ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. (inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato), è pari ad € **44.157,00** (Euro quarantaquattromilacentocinquantasette/00).

Offerte in aumento: In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € **1.000,00** (Euro mille/00).

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) LUOGO DOVE AVVERRÀ LA VENDITA

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 seguite dal professionista delegato **Avv. Marina Vajana presso il proprio studio sito in Palermo Via Gioacchino Ventura n. 15, aperto al pubblico esclusivamente nei giorni di lunedì, martedì e venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e dalle ore 16:30 alle ore 19:00, ad eccezione del giorno antecedente alla fissata asta in cui è altresì aperto al pubblico dalle ore 10:00 alle ore 13:00.**

2) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

Le offerte di acquisto, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Marina Vajana in Palermo via Gioacchino Ventura n. 15, **a pena di inefficacia**, entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita e, quindi, **il giorno 23 giugno 2025.**

A cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, saranno annotati sulla busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, la data della presentazione della busta, il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita, la data fissata per l'esame delle offerte.

Non sono ammesse altre indicazioni o riferimenti di alcun tipo, così ad esempio, al numero o nome della procedura, e/o al bene per cui è fatta l'offerta.

3) CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta, in bollo da € 16,00 – alla data del presente avviso, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà specificare:

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- la descrizione, i dati catastali e il numero del lotto dell'immobile 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 al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il termine di pagamento del saldo prezzo, (dedotta la cauzione versata) e degli oneri accessori, che non potrà essere superiore a gg. 120 (centoventi) dall'aggiudicazione;
- 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;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale circolare non trasferibile intestato a **"ESEC IMM N 113/1989 TRIB PA lotto 3"** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;
- se persona fisica coniugata 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;
- se si tratta di offerta presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o

interdetto, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare o dell'Autorità Giudiziaria competente.

L'offerta sarà inefficace se perverrà oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita (offerta minima efficace) sopra indicato e nel caso di cauzione non versata o versata in modo e/o entità difforme.

Nel caso in cui più soggetti vorranno partecipare, ciascuno *pro quota*, alla vendita di un unico lotto, dovrà essere presentata un'unica offerta con l'indicazione della quota e del diritto per il quale ciascun offerente partecipa.

Nell'ipotesi di offerta pro-quota, per gli eventuali rilanci in caso di gara, è necessaria la presenza di tutti gli offerenti pro-quota, personalmente ovvero tramite avvocato munito di procura notarile per quelli non presenti, pena l'esclusione dalla gara.

Nell'ipotesi di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno depositato al termine delle operazioni di vendita.

4) MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente nonché esclusivamente un assegno circolare o vaglia postale circolare non trasferibile intestato a **"ESEC IMM N 113/1989 TRIB PA – lotto 3"** di importo **non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.**

Il mancato rispetto del termine e/o il mancato versamento della cauzione nella misura e/o nelle forme stabilite, determineranno l'inefficacia dell'offerta.

5) IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

6) ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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 (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'offerente, somma che potrebbe essere superiore anche al prezzo base fissato per

l'esperimento della presente vendita). Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare, 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.

7) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'orario sopra indicato.

In caso di offerta unica

Se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al valore d'asta stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate valide istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588, 589 e 506 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte valide

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, il Professionista delegato inviterà in ogni caso 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.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita.

All'esito della gara

a) si procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in presenza di valide 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 d'asta dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

b) Se sono state tempestivamente presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, c. 2, c.p.c., non si farà luogo all'aggiudicazione e si procederà all'assegnazione, purché l'istanza di assegnazione contenga 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'articolo 506, c. 1,

c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita.

c) Se non sono state presentate valide istanze di assegnazione e la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti.

Si procederà all'aggiudicazione:

1) a favore di colui che ha presentato la migliore offerta (sempre che le offerte siano efficaci a norma dell'art. 571 c.p.c.).

A norma dell'art. 573 comma terzo c.p.c., ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista delegato si atterrà ai seguenti criteri: I°) migliore prezzo offerto; II°) a parità di prezzo offerto, cauzione versata più alta; III°) a parità del prezzo e della cauzione versata, i tempi più ridotti di pagamento.

2) Nel caso di più offerte (efficaci) dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

8) TERMINE PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà comunque essere effettuato entro detto termine di gg. 120 dall'aggiudicazione.

9) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E

DEGLI ONERI ACCESSORI

a) Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione versata) dovrà essere versato tramite **bonifico bancario sul conto intestato a "ESEC.IMM.N.113/1989 TRIB PA"**, intrattenuto presso la UniCredit S.p.A. – Agenzia Ruggero Settimo di Palermo e recante le coordinate IBAN: **IT 42 Y 02008 04642 000106709312**, causale **"Saldo prezzo lotto 3"**, nel termine sopra indicato al paragrafo 8);

b) Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto a versare gli oneri accessori (*oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento*), nella misura presuntivamente determinata del 15% del prezzo di aggiudicazione, oltre alla metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà spettante al delegato, salva diversa quantificazione che verrà comunicata dallo stesso professionista delegato presso la residenza dichiarata o il domicilio, tramite **bonifico bancario sul conto intestato a "ESEC.IMM.N.113/89 TRIB PA"**, intrattenuto presso la UniCredit S.p.A. –

Agenzia Ruggero Settimo di Palermo e recante le coordinate IBAN: IT 42 Y
02008 04642 000106709312, causale **“Spese lotto 3”**.

In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo p.e.c. o raccomandata A/R), **pena la decadenza dall'aggiudicazione.**

Il termine di versamento del saldo prezzo e delle spese si intenderà rispettato con l'accredito sul conto della procedura.

10) AVVERTENZE

10.1) L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;

10.2) La presentazione delle offerte o di istanze di assegnazione presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e 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.

10.3) **L'aggiudicatario dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, assumendo direttamente tali incombenze.**

10.4) a norma dell'art. 571 c.p.c. l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

10.5) In caso di mancato deposito del saldo del prezzo entro il termine stabilito, il Giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 ultimo comma c.p.c.

10.6) In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno custodito in deposito

presso lo studio del delegato.

10.7) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto ed urbanistico in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

10.8) 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.

10.9) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne 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 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.

11) SITUAZIONE URBANISTICA

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rinvia alle risultanze della relazione redatta dal Consulente tecnico d'Ufficio, il cui contenuto deve intendersi integralmente riportato nel presente avviso di vendita e conosciuto dagli offerenti. Con la precisazione che:

*Con riferimento al **lotto 3** si precisa che in data 22/04/1987 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n° 2/87 dal Comune di Santa Cristina Gela.*

Il CTU, dall'esame delle planimetrie allegate alla concessione, ha riscontrato che lo stato di fatto del fabbricato corrisponde a quello originario.

L'immobile risulta privo di certificato di agibilità.

L'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del T.U. del D.P.R. n. 380/01 e all'art. 40 comma 6 della L. n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si precisa che dalla documentazione in atti non risulta se l'immobile posto in vendita sia fornito/sfornito di attestato di certificazione energetica.

Tutto quanto sopra è, comunque, meglio precisato nella relazione di stima redatta dal C.T.U., disponibile per la consultazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it, alla quale si fa espresso rinvio e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta.

* * *

12) Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul

valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni ed al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura;

13) Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice civile ed alle norme vigenti.

14) Per maggiori informazioni rivolgersi al custode giudiziario Avv. Marina Vajana, contattandolo telefonicamente esclusivamente nei giorni di **lunedì, martedì e venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e dalle 16:30 alle ore 19:00, o tramite tel. 091300764 o e-mail: avvmvajana.esecuzioni@gmail.com.**

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita potranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), attraverso la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.

Le richieste di visita dovranno essere effettuate almeno 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

Estratto del presente avviso, sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it>, di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c., sui siti internet www.astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio Aste.click del Gruppo Edicom, fra i quali, www.asteannunci.it, unitamente alla copia dell'avviso di vendita, alla copia della perizia completa di planimetrie e fotografie.

Palermo, 02/05/2025

Il professionista delegato

(Avv. Marina Vajana)

