

**STUDIO ASSOCIATO D'A.GA.PE**  
Avv.ti Alessandro D'Avenia - Laura Galasso  
Via Ruggero Settimo, 55 - 90139 Palermo  
Tel/fax: 091/322911 – email: [info@dagape.it](mailto:info@dagape.it)

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari**

Nelle procedure riunite R.G.Es. n. **563/2011 + 698/2012** – R.D. n. **173/2018**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**7° ESPERIMENTO DI VENDITA**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. **563/2011** **riunita alla Proc. Es. 698/2012** – Del. **173/2018**, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. *Alessandro D'Avenia*, con studio in Palermo Via Ruggero Settimo n. 55, presso i locali dello "STUDIO ASSOCIATO D'A.GA.PE.", entrambe promosse da [REDACTED]

[REDACTED] oggi proseguite [REDACTED]

[REDACTED] giusta Atto di surroga depositato in data 30/31.03.2021

**CONTRO**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto *Avv. Alessandro D'Avenia*, professionista delegato alla vendita e custode giudiziario nominato con provvedimento del Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dr. Fabrizio Minutoli del 25/28 maggio 2018;

- *viste le Circolari n. 1/2018 del 05.02.2018 e n.3/2018 del 05.04.2018 emesse dagli Ill.mi Giudici dell'Esecuzione* (consultabili sul sito internet del Tribunale di Palermo, nella Sezione *Aste Giudiziarie – Circolari e direttive*) che integrano e in parte modificano l'ordinanza di nomina sopra detta; visto il verbale di diserzione del 22.03.2024; visti i provvedimenti del G.Es. del 22.04.2021 e del 25.07.2023; visti gli atti e i documenti del fascicolo; visti gli artt. 591bis c.p.c. e 570 e ss. c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **20 giugno 2024 alle ore 10.30** presso i locali dell'Associazione **STUDIO ASSOCIATO D'A.GA.PE**, siti in Palermo, Via Ruggero Settimo n.55, piano 5°, dove si espleteranno tutte le attività delegate, delibererà sulle **offerte senza incanto** relative alla vendita, nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trova, del seguente immobile.

### **LOTTO D**

- **Piena proprietà di un locale commerciale** sito in Palermo **Viale Sandro Pertini n.850**, già Via PV 46, **situato all'interno di un complesso immobiliare sito in Palermo Viale Sandro Pertini, già PV 46, n. 710/850**, costituito complessivamente da 117 unità immobiliari, 8 locali commerciali e 2 locali magazzini, raggruppati in 7 isolati (A,B,C,D,E,F,G,H), facenti parte del **Condominio denominato "Residence Fondo Reitano"**; il locale commerciale è posto al piano terra di un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra, oltre al piano scantinato, con tetto a spiovente, realizzato con struttura portante in c.a. e tompagni in muratura. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto costituisce l'isolato condominiale denominato "F" ed è accessibile dalla strada interna condominiale oltre che dai singoli vani scala condominiali dei piani soprastanti. E' composto da un unico grande ambiente pilastrato ad eccezione di tre piccoli vani destinati ai servizi igienici esteso catastalmente mq. 353, interno 9. **Lo stato è interamente al grezzo.** Complessivamente l'immobile necessita dell'esecuzione degli interventi di finitura. Le porte verso i pianerottoli condominiali sono state chiuse e dovranno essere ripristinate e pertanto sono prive di portoncini. Gravato da Servitù consistenti in Servizi comuni esistenti sulle aree condominiali. **Superficie omogeneizzata complessiva di circa 400 mq.**

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al **foglio 18, part. 3244, sub. 434**, zona censuaria 5, Categoria C/1, classe 10, Consistenza 353 mq, rendita €15.405,14, Viale PV 46 n. 850 piano T, interno: 9.

Il fabbricato è dotato di **spazi condominiali comuni che sono descritti e regolamentati all'interno del regolamento di condominio contrattuale allegato sotto la lettera "B" all'atto di compravendita del 13.10.2008, stipulato al notaio T. Drago** con rogito numero 208295 di repertorio, registrato in Palermo il 15.10.2008 ai nn. 61307/40943.

**STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO.**

**Con riferimento alla vigente normativa urbanistica**, si rende noto che, per quanto risulta dalla CTU in atti, alla quale espressamente si rinvia, l'immobile oggetto della presente vendita si presenta allo stato "grezzo" mancando le rifiniture necessarie per

renderlo agibile. Con il rilievo dell'immobile eseguito dal CTU all'atto del sopralluogo si sono comunque riscontrate lievi difformità.

**Nello specifico il CTU ha riscontrato le seguenti problematiche urbanistiche:**

1. *Differente distribuzione interna con particolare riferimento agli accessi al locale;*
2. *Definizione della pratica di agibilità.*

Dall'esame della documentazione tecnica e amministrativa acquisita dall'esperto stimatore e dal confronto con i luoghi è emerso che quelli precedentemente elencati **non sono abusi di tipo non sanabile. In effetti non vi è stato alcun aumento di volumetria che possa incidere sul titolo abilitativo.**

**Il CTU dichiara quindi che:**

- tutte le difformità sono meglio individuate nelle tavole di confronto allegate alla relazione in atti. Inoltre le aperture verso le scale condominiali, chiuse al momento del sopralluogo, dovranno essere ripristinate;
- non essendo ancora stati conclusi i lavori tali abusi risultano sanabili con la presentazione di un progetto di diversa distribuzione che rappresenti il reale stato dei luoghi. Inoltre, l'assenza di qualsivoglia tramezzatura ad eccezione dei bagni, rende comunque necessaria la previsione di una progettazione in conformità all'utilizzo finale che si farà del bene; lo stesso dicasi per quelle relative alla definizione della pratica di agibilità.

**I costi per tali opere sono stati stimati approssimativamente dal CTU e detratti dal valore di stima**, in particolare il CTU ha provveduto a detrarre dal valore di stima:

- *1.500,00 € per la regolarizzazione della distribuzione interna;*
- *2.500,00 € per la definizione della pratica di agibilità;*
- *750,00 € per l'aggiornamento della planimetria catastale;*
- *600,00 € per la redazione di un attestato di prestazione energetica.*

Il CTU dichiara, inoltre, che non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di conformità degli impianti che alla data del sopralluogo non presentavano comunque gli elementi necessari per essere conformi alla normativa vigente e che **non è stato possibile rinvenire alcun attestato di certificazione energetica o attestato di prestazione energetica**. Per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), in conformità alla normativa vigente alla data di redazione della relazione peritale, **il costo presumibile è stato calcolato in 600 €, detratti dal valore di stima.**

Per tutte le opere abusive evidenziate nella perizia in atti e per le eventuali ulteriori, anche se non indicate, l'aggiudicatario potrà, ove possibile e ove ne ricorrano i

presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e 40 L.n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

L'immobile oggetto della presente vendita fa parte di un residence realizzato attraverso un piano di fabbricazione comune. L'esperto stimatore ha, quindi, eseguito gli accertamenti e le indagini che hanno permesso di definire la regolarità urbanistica dell'intero complesso e quindi dei singoli beni, per i quali si rimanda a quanto poco sopra riportato.

Dalle ampie ricerche effettuate presso gli archivi del settore Edilizia Privata del Comune di Palermo è stato possibile evincere che il piano costruttivo è stato approvato con D.A.R.T.A. n. 432/DRU dell'08.11.1999. L'intero complesso è stato edificato attraverso il "**Programma Costruttivo**" per la realizzazione di 117 alloggi da eseguire nel Comune di Palermo, in località Sani Filippo Neri, Fondo Reitano. I lavori sono stati autorizzati con **concessione n. 20 del 21.06.2001**, successivamente il Comune ha rilasciato la **presa d'atto prot. 21900- 1852/C/A del 19.05.2004** con il quale faceva propri i progetti relativi all'adeguamento alle prescrizioni A.U.S.L. e della Soprintendenza ai B.CC.AA. I lavori erano stati infine prorogati per dodici mesi con concessione n.9/00p/94pr/33519 prot/11/08/04/C.A./C.E. L'esperto precisa che alla data della relazione non è stato rinvenuto alcun atto relativo al fine lavori del programma costruttivo; al fine della determinazione della regolarità urbanistica ha fatto, pertanto, riferimento alla planimetria allegata alla concessione sulla base della quale sono state individuate le difformità urbanisticamente rilevanti.

**Gli immobili ricadono nel P.R.G. della città di Palermo in Z.T.O. "CA: Aree di nuova edificazione" ed è individuato nella Tavola 5004, nel quadrante O-14/15/16.**

Si precisa, infine, che per quanto risulta dalla perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia: ***il condominio è gravato dalle seguenti servitù:***

- **servitù di acquedotto** a favore dell'AMAP, nascente dalla scrittura privata, autenticata il 7.11.2005, dal notaio T. Drago, Rep. 204043, registrata il 10.11.2005 al n.1447-2° e trascritta il 16.11.2005 ai nn.62922/36243;

- **Servitù a favore della società ENEL**, per la presenza dei percorsi stradali di cavidotti e cassette stradali di distribuzione dell'energia elettrica, di proprietà della predetta società;

- **Servitù a favore della società TELECOM**, per la presenza, nei percorsi stradali, di linee telefoniche e relative cassette stradali di derivazione, di proprietà della predetta società;

- **Servitù a favore della stessa società eseguita per la presenza nei percorsi stradali, di impianto di irrigazione costituito** da rete di distribuzione in polietilene e pozzetti stradali di derivazione con valvola di chiusura di proprietà della predetta società;

- **Servitù a favore del condominio**, per la presenza di condotte di scarico reflui comuni nelle corti esclusive di retrospetto dei lotti A, B, C, D;

- **Servitù di transito, attraverso l'accesso dal civico 710, a favore dei terreni** di proprietà aliena, **identificati con le particelle 2303, 2307, 2313, 2317, 2321, del foglio 18 e da esercitarsi sulla particella 3244 sub 2 e sub 370 del foglio 18;**

- **Obblighi derivanti dalla "Convenzione" stipulata innanzi al notaio Dott. T. Drago con rogito del 29.5.2000, rep.167064, registrato in Palermo il 30.5.2000 al n. 6752 e ivi trascritto il giorno 1.6.2000 ai nn. 20562/15031,** con cui la Società eseguita ha stipulato con il Comune di Palermo una "convenzione", ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 22.10.1971 e della legge REG. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, per la concessione e regolamentazione del diritto di proprietà dell'area, sopraccitata, sita in Palermo, località Pallavicino, fondo Reitano, Quartiere San Filippo Neri, meglio identificata in detta "Convenzione", e sulla quale realizzare il citato programma costruttivo. Per ulteriori precisazioni in merito ad altre servitù e vincoli esistenti a carico del Condominio, si rinvia espressamente alla perizia in atti e ai titoli di provenienza.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU in atti, a firma dell' Ing. Girolamo Gorgone, alla quale espressamente si rinvia e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta, consultabile anche sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al [servizio Aste.click](http://servizioAste.click) del gruppo Edicom.

#### **MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita e tutte le attività inerenti, che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e seguenti si sarebbero dovute compiere presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni Immobiliari o dinanzi al Giudice dell'Esecuzione, avranno luogo innanzi al Professionista delegato, Avv. Alessandro D'Avenia, presso i locali dello "STUDIO ASSOCIATO D'A.GA.PE", siti in Palermo, Via Ruggero Settimo n.55, piano 5°.

La deliberazione sulle offerte si svolgerà **alle ore 10.30 del giorno 20 giugno 2024.**

La vendita si effettuerà in **unico lotto**, denominato **Lotto D.**

**Il prezzo base, ridotto del 25%** rispetto a quello di cui al precedente avviso di vendita, viene stabilito in **€.76.201,15;**

**Si precisa che,** ricorrendo i presupposti di cui al comma 3 dell'art. 572 c.p.c., **potrà essere accettata un'offerta inferiore al prezzo base, come sopra stabilito per il Lotto**

**D, purché la stessa non sia inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra indicato e pertanto l'offerta minima efficace non potrà essere inferiore a €57.150,86.**

Alla vendita, tranne il debitore, può partecipare chiunque, personalmente o anche a mezzo di procuratore legale che potrà fare offerte anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Non è ammessa la formulazione dell'offerta a mezzo di procuratore speciale.

L'offerta d'acquisto dovrà essere depositata, a pena di inefficacia, presso i locali dell'Associazione di cui è parte il professionista delegato, siti in Palermo, Via Ruggero Settimo n.55, nei giorni di Lunedì e Mercoledì dalle ore 11.00 alle ore 12.30, esclusivamente previo appuntamento da concordarsi telefonicamente e/o da richiedersi via e-mail all'indirizzo: [info@dagape.it](mailto:info@dagape.it), anche per segnalare eventuali diverse esigenze, ed **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 19 giugno 2024.** In particolare, il giorno 19 giugno 2024 si riceveranno le offerte dalle ore 10.00 alle ore 12.00.

L'offerta d'acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa sulla quale andranno indicate soltanto le generalità di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né altro – deve essere apposta sulla busta.

All'interno della busta dovrà essere inserito, ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.:

- fotocopia del documento d'identità e del tesserino contenente il codice fiscale del soggetto che formula l'offerta (in caso di pluralità di persone andranno inserite altrettante fotocopie);
- assegno circolare non trasferibile intestato a “*ESEC. IMM. N.563/11+698/12 – Tribunale di Palermo – cauzione – Lotto D*”, per un importo pari almeno al **10%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- domanda di partecipazione alla vendita, in bollo, che contenga: nominativo, data di nascita, codice fiscale, stato civile e – se coniugato – autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia, dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, recapito telefonico del soggetto cui verrà intestato l'immobile.

Non potrà essere intestato l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, ad eccezione dell'ipotesi di cui al richiamato art. 579 ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare).

Nel caso di più soggetti potrà essere predisposta un'unica domanda ma completa dei dati di tutti gli offerenti e sottoscritta da tutti i partecipanti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche dati anagrafici e codice fiscale del coniuge. Se l'offerente è un minore e/o interdetto o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o altro ente, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese dal quale risulti l'eventuale vigenza della società o dell'ente con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale ovvero l'atto di nomina da cui ne risultino i poteri; nel caso di società o altro ente ne andranno pure indicati la denominazione, la sede legale, la partita IVA e il codice fiscale.

Se l'offerta è presentata a mezzo di Avvocato, alla stessa andrà allegata anche copia di un valido documento d'identità del procuratore e di un suo documento comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati, nonché la procura che ne giustifichi i poteri (a meno che l'offerta non sia formulata per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma, in tal caso la procura speciale dovrà essere esibita dal procuratore al momento della dichiarazione di nomina che dovrà essere effettuata entro tre giorni dall'aggiudicazione, in mancanza di tale dichiarazione gli effetti dell'aggiudicazione si produrranno in capo all'offerente stesso).

Nella domanda di partecipazione dovranno, altresì, essere specificati:

- a) il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce nonché i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del lotto;
- b) l'indicazione del prezzo offerto (che **non potrà essere inferiore di oltre un quarto** al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, **a pena di esclusione**) e del modo e del tempo di pagamento;
- c) l'indicazione che **il saldo** del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, dovrà essere versato alla procedura nel termine indicato nell'offerta, e comunque **entro e non oltre il termine perentorio massimo di 120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*ESEC. IMM. N. 563/11+698/12 – Tribunale di Palermo – saldo prezzo Lotto D*" o, **preferibilmente, a mezzo bonifico bancario** sul conto della procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal sottoscritto delegato.

**Nel medesimo termine e con le stesse modalità l'aggiudicatario dovrà versare altra somma, nella misura presuntivamente determinata del 20% del prezzo di**

aggiudicazione, quale somma forfettariamente determinata, fatta salva una diversa quantificazione all'esito dell'esperimento di vendita da parte del delegato tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, che potrebbe essere soggetta al pagamento dell'Iva e anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario. 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; se del caso, ove l'aggiudicatario possieda i requisiti per usufruire di agevolazioni fiscali e intenda avvalersene, potrà versare il relativo importo per le presumibili spese, con le stesse modalità sopra dette, ma nella misura pari al 10% del prezzo di aggiudicazione; **il tutto sotto pena della decadenza dall'aggiudicazione e dalla cauzione**;

- d) nel caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento durante la gara e l'eventuale procura che autorizzi la partecipazione alle operazioni di vendita in nome e per conto di uno degli altri offerenti, nel caso di assenza di uno di essi durante la gara;
- e) l'espressa indicazione di aver preso visione del presente atto di avviso e della perizia di stima (visionabile sul [Portale delle Vendite Pubbliche](http://Portale delle Vendite Pubbliche), sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al [servizio Aste.click](http://servizio Aste.click) del gruppo Edicom);
- f) l'indicazione, ove possibile e qualora si intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa....).

**Il mancato rispetto del termine di presentazione, un'offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita e il mancato deposito della cauzione nella forma e nella misura stabilite, determineranno l'inefficacia dell'offerta.**

Le parti e gli offerenti sono convocati per la deliberazione sulle offerte e per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. nel giorno seguente la scadenza del termine per la presentazione delle offerte medesime e all'orario sopra stabilito.

L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c, **in caso di presentazione di un'unica offerta efficace**, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita la stessa



sarà senz'altro accolta; se l'importo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore a un quarto (1/4) il delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente quando non ritenga possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

**In caso di pluralità di offerte efficaci**, verrà indetta tra gli offerenti una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con rialzo minimo di **€3.000,00**.

La gara si terrà al termine delle operazioni di apertura di tutte le buste.

Qualora la gara non dovesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione sarà pronunciata (sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) a favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata con i criteri dettati dall'art. 573, comma terzo, c.p.c.) oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Si precisa che ai fini dell'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, cauzione versata più alta.

In ogni caso, **ove siano state presentate istanze di assegnazione** e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

A tal proposito si precisa che, qualora siano state presentate istanze di assegnazione si procederà all'assegnazione anche quando, in caso di mancata adesione degli offerenti a partecipare alla gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

Si precisa che, se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., 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, primo comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'istante).**

Per converso, si 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.

Al termine delle operazioni di vendita saranno restituiti agli offerenti, non aggiudicatari, gli assegni versati a titolo di cauzione.

La vendita avviene nello stato di fatto di diritto e urbanistico in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive legalmente costituite e trascritte, giusta titoli di provenienza; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento danni per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno; conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti esistenti alla vigente normativa di sicurezza, o quelli condominiali per l'anno corrente la vendita e quello precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo.

Si precisa che, dalla perizia in atti **risulta che l'immobile** oggetto del presente avviso di vendita **non è fornito dell'attestato di qualificazione energetica**, pertanto l'eventuale onere di dotare l'immobile di tale attestato, ove sussista, sarà a totale carico dell'acquirente, essendosi di ciò tenuto conto nel calcolo del valore di stima.

**Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese è perentorio e improrogabile.**

Nel caso in cui l'immobile aggiudicato sia occupato, l'aggiudicatario, dopo aver versato il saldo prezzo e prima dell'emissione del Decreto di Trasferimento, potrà rivolgere al Custode apposita istanza al fine di richiedere al Giudice dell'Esecuzione l'emissione del provvedimento di liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c. o esonerarlo espressamente.

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

In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese entro il termine stabilito, l'aggiudicazione sarà revocata dal Giudice dell'Esecuzione che dichiarerà altresì la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita dell'intera cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c. che consisterà nella possibilità

per il debitore di vedersi addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la vendita con e senza incanto dovrà decorrere il termine di almeno 45 gg.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la vendita, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento della proprietà, saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. A tal proposito si precisa che, in applicazione del D.M.127/2015, 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), 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 dal periodo precedente. Le spese di cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie, previste dall'art. 586 c.p.c., sono poste a carico della procedura.

Estratto del presente avviso, unitamente a copia della consulenza tecnica d'ufficio, verrà pubblicato sul [Portale delle Vendite Pubbliche](http://www.portalevenditepubbliche.it), sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio [Aste.click](http://www.aste.click) del gruppo Edicom.

La presentazione delle offerte e la partecipazione all'incanto presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia di stima, di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile.

**La richiesta di visione degli immobili potrà essere avanzata al sottoscritto custode giudiziario esclusivamente tramite il [Portale delle Vendite Pubbliche](http://www.portalevenditepubbliche.it).**

**Non sarà possibile richiedere e/o effettuare visite all'immobile negli ultimi dieci giorni precedenti la vendita; eventuali richieste pervenute durante il predetto periodo non saranno esaminate né evase dal custode.**

Per ulteriori informazioni sugli immobili, nonché per ogni informazione sulla vendita, anche relativamente alle generalità dei debitori, gli eventuali interessati potranno rivolgersi, **entro e non oltre i dieci giorni precedenti alla vendita**, al sottoscritto

professionista contattando il n. di cell. 389-6777421 il Lunedì e il Mercoledì dalle ore 11.00 alle ore 12.30.

Palermo, 8 aprile 2024

**Il Professionista Delegato**

*Avv. Alessandro D'Avenia*