

TRIBUNALE DI PALERMO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
Esecuzione Immobiliare n° 394/2015 Reg.Es.Imm.

Il sottoscritto **Dott. Fabio Gattuso**, notaio in Palermo, con studio in via XII Gennaio n. 7, professionista delegato alle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato relativo al procedimento esecutivo iscritto al n. 394/2015, giusta provvedimento, emesso ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal G.Es. del Tribunale di Palermo, in data 17.08.2018,

- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di vendita;
- visti gli art. 569 e ss c.p.c.;
- ritenuto che la vendita è soggetta alla normativa sul "Credito fondiario";

A V V I S A

che il giorno **16 dicembre 2025 ore 11.00 e ss.**, nei locali dello studio del professionista delegato sito in Palermo nella Via XII Gennaio n. 7, procederà alle operazioni di vendita senza incanto del seguente compendio immobiliare, descritto nella relazione del consulente tecnico nominato dal Tribunale, depositata il 23.05.2016, come:

LOTTO UNICO: *piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, sito in Palermo nella via Re Manfredi n.53 ubicato al piano 4° a destra salendo le scale, composto da vano d'ingresso, camera con balcone, soggiorno, cucina, lavanderia ed un servizio igienico, per una superficie commerciale di 61,00 mq. circa, censito al Catasto Fabbricati al foglio 56, p.la 588, sub. 16, cat. A/4, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale 78 mq, Rendita € 113,88.*

Prezzo base €. 15.457,60 - Offerta minima efficace €. 11.593,20

In caso di gara offerte minime in aumento €. 1.000,00

In conformità alla vigente legislazione urbanistica si rende noto che, secondo quanto riferito dall'esperto stimatore, il fabbricato, di cui l'appartamento fa parte, risulta di costruzione anteriore al 1942. In ordine alla conformità catastale, l'esperto stimatore ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria depositata in catasto consistenti nella modifica delle tramezzature interne. Secondo il perito tali difformità sono regolarizzabili come meglio precisato dallo stesso in perizia alla quale si rimanda. I costi sono stati detratti dal prezzo di stima.

Si precisa che nella perizia non risulta espressamente dichiarata l'esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnici alle norme vigenti, né l'esistenza di attestati di prestazione energetica.

L'immobile di cui sopra viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova come risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti.

Il predetto bene è meglio descritto nella sopra menzionata relazione del consulente tecnico, che deve

intendersi qui richiamata e trascritta, alla quale si fa espresso rinvio - anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e che potrà essere consultata dall'offerente presso lo studio del professionista delegato, ovvero visionata sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al servizio aste.click.

CONDIZIONI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

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

2) L'offerta di acquisto dovrà essere depositata, **a pena di inefficacia**, presso lo studio del professionista delegato sito in Palermo nella Via XII Gennaio n. 7, **entro le ore 13:00 del giorno precedente la vendita (15 dicembre 2025)**, in busta chiusa, sulla quale dovranno essere 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 l'ora di vendita o altro - deve essere apposto sulla busta. Tutte le operazioni di vendita e le attività connesse che, ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. si sarebbero dovute svolgere presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari o dinanzi il Sig. Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato presso il proprio studio, sopra indicato.

3) All'interno della busta dovrà essere inserito, ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c.:

- **fotocopia del documento d'identità** del soggetto che formula l'offerta (in caso di pluralità di persone, andranno inserite altrettante fotocopie);
- **assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palermo - Proc. esec. n. 394/2015"** per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

- **domanda di partecipazione alla vendita, in bollo**, utilizzando apposito modello reperibile presso lo studio del delegato, o che, in ogni caso, contenga: nominativo, data di nascita, codice fiscale, stato civile (se coniugato indicazione del regime patrimoniale prescelto), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, indirizzo di posta elettronica. 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 unica domanda, ma completa dei dati di tutti gli offerenti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche i dati anagrafici e codice fiscale del coniuge, del quale dovrà essere allegata copia del documento di identità. 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 ed andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese ovvero l'atto di nomina da cui ne risultino i poteri. Ove l'offerta sia presentata a mezzo di avvocato, alla stessa andrà allegata anche copia di un valido documento di identità del procuratore e di un suo documento comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati.

Nella domanda di partecipazione dovranno, altresì, essere specificati: a) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; b) l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base, sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta) e del modo e del tempo di pagamento (che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla aggiudicazione ovvero a sessanta giorni in materia di credito fondiario), nonché - nel caso di dichiarazione presentata da più soggetti - l'indicazione di quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; c) l'espressa dichiarazione di aver preso integrale visione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene stagiato, desumibili dal fascicolo processuale; d) l'indicazione, qualora se ne intenda avvalersene e se ne possiedano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa,...).

4) L'offerta, come sopra presentata, è **irrevocabile**, salvi i casi previsti dall'art. 571 c.p.c.

5) Ogni creditore, nel termine di giorni dieci 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 l'esperimento di vendita per cui è presentata.

6) L'offerente è tenuto a presentarsi il giorno delle operazioni di vendita all'orario stabilito. Il professionista delegato provvederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte. A tal fine, tutte le parti costituite, i creditori iscritti non intervenuti e gli offerenti sono convocati con il presente atto a partecipare alla deliberazione sulle offerte e alle eventuali operazioni di gara, che avranno luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste e immediatamente dopo.

7) Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, se essa è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato, disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, 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.

8) In presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art.573 c.p.c. che, come sopra esposto, avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo. Al riguardo, si precisa quanto segue:

a) In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso, il professionista delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del miglior e offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

b) In caso di adesione alla gara, qualora il prezzo offerto all'esito della stessa sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il delegato non disporrà l'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Per converso, procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in caso di istanze di assegnazione), quando il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al valore

dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita. Si precisa che, in caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rialzo minimo come indicato in premessa. Al termine delle operazioni di vendita saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari gli assegni versati a titolo di cauzione.

9) La vendita è, per ciascun lotto, 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 quelli condominiali per l'anno corrente la vendita e quello precedente), 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Ogni onere fiscale, derivante dalla vendita, sarà a carico dell'aggiudicatario. Tenuto conto che la CTU in atti nulla rileva in ordine alla conformità degli impianti alla normativa di sicurezza vigente, si precisa che la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008 n. 37 resta espressamente esclusa, attesa la possibile non conformità di ciascun impianto degli immobili in vendita alle norme di sicurezza ad esso applicabili. Si specifica, inoltre, che nella vendita forzata viene esclusa la garanzia per vizi della cosa, così come disposto dall'art. 2922 co.1 c.c.. E' a carico dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile de quo dell'attestato di prestazione energetica.

10) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, entro il termine di 120 giorni dalla aggiudicazione stessa (ovvero nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto); il versamento dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva (come indicato sopra per la presentazione dell'offerta, al punto n. 3).

10 bis) In caso di credito fondiario, l'aggiudicatario che non intenda o non possa avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, dovrà, entro il termine di 60 giorni dalla data di aggiudicazione, pagare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito vantato dal predetto creditore per capitale, accessori e spese e detratto un accantonamento per spese di procedura, a carico della massa, nella misura e con le modalità determinate dal sottoscritto professionista al momento della aggiudicazione. Si precisa, al riguardo, che l'eventuale residuo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione e l'importo direttamente versato al creditore fondiario, dovrà essere corrisposto alla procedura entro il termine indicato nell'offerta.

11) Entro il termine di versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare una somma per le spese, presuntivamente determinata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato. Entrambi i suddetti versamenti dovranno essere effettuati a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura esecutiva come sopra specificato. In caso di mancato adempimento nel termine di cui sopra, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decaduta dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa, oltre all'addebito dell'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione da altro offerente.

12) Ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 è posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Professionista Delegato relativo all'attività prestata per la fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre oneri previdenziali e fiscali se dovuti; tutte le spese occorrenti per la cancellazione delle formalità di trascrizione dei pignoramenti e di iscrizioni ipotecarie saranno a carico della procedura esecutiva.

Il presente avviso verrà trasmesso a cura del professionista delegato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti ed alle parti costituite.

Il presente avviso, verrà pubblicato, a cura del professionista delegato, sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c., nonché, in uno alla copia dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita e della consulenza tecnica d'ufficio, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it oltre che sui portali collegati al servizio aste.click.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista e custode giudiziario, con studio in Palermo, Via XII Gennaio n. 7, telefonando al numero 091/584007, o inviando un'email all'indirizzo di posta elettronica fgattuso@notariato.it.

Si avverte, infine, che eventuali visite sugli immobili posti in vendita si potranno effettuare sino a 10 gg prima la vendita fissata, previa apposita richiesta inoltrata con congruo anticipo. Le richieste di visita pervenute oltre il termine di cui sopra saranno accettate con riserva.

Palermo li 11 settembre 2025

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Fabio Gattuso