

**Avv. Rosaria Morreale**

Via Luigi Sturzo n. 8 - 90018 Termini Imerese (PA)  
Telefax 091.8113463 cell. 338.1132454  
email [rossanamorreale@libero.it](mailto:rossanamorreale@libero.it)

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE  
SEZIONI ESECUZIONI IMMOBILIARI  
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

*Procedure di espropriazione immobiliare n. 16/2012*

Il professionista delegato Avv. Rosaria Morreale,

- Vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del giorno 11 dicembre 2013 con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- Vista la relazione notarile ipocatastale agli atti della procedura;
- Vista la relazione dell'esperto Architetto Giuliana Nadia Bruno;
- Visto il verbale delle operazioni di vendita con incanto del 16 dicembre 2016 e ritenuto che non sono state proposte offerte di acquisto ai sensi dell'art. 579 c.p.c. né sono state presentate offerte ai sensi dell'art. 584 c.p.c.

**AVVISA**

Che il giorno **28 giugno 2017** alle ore 16.30 presso il proprio studio sito in Termini Imerese Via Luigi Sturzo n. 8 saranno esaminate le offerte relative alla vendita senza incanto del seguente bene:

- **Lotto Unico:** Appartamento ubicato al quarto (4°) piano di un complesso condominiale di sette (7) elevazioni fuori terra sito in Corleone (PA) alla Via Caltanissetta n. 3 identificato in Catasto al foglio 35 particella 534 subalterno 24, Categoria A/2, Classe 4. Il fabbricato ricade nella zona B1 del P.R.G.. L'appartamento ha una superficie commerciale di mq. 114,15.

Il tutto come meglio precisato nella perizia di stima redatta dal CTU Arch. Giuliana Nadia Bruno nominato dal Giudice dell'Esecuzione, documento che s'intende qui richiamato e trascritto e che costituisce parte integrante del presente avviso. La perizia non precisa se gli impianti elettrici sono conformi alla normativa vigente. E' a carico dell'acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.

1) Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. è stabilito in euro trentaduemilaottocentosettantacinque e centesimi venti (€32.875,20), offerte in aumento in caso di gara fra gli offerenti euro 1.000,00.

2) Le operazioni di vendita e tutte le attività connesse, che ai sensi degli art. 571 e s.s. c.p.c. si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Termini Imerese -Via Luigi Sturzo n. 8.

3) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo avvocato, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

4) Le offerte di acquisto, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere effettuate in carta legale e dovranno specificare

- cognome, nome, luogo e data di nascita dell'offerente (allegando fotocopia di un documento d'identità in corso di validità), con la indicazione del codice fiscale (allegando la relativa fotocopia), stato civile e autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale del coniugato (con la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni), se persona fisica; ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e codice fiscale, ed indicazione del legale rappresentante, se società od altro (allegando, in tal caso, anche idonea visura del Registro delle imprese, dal quale risulti l'attuale vigenza della società o dell'ente, con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale). In caso di offerta presentata da minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

- l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la stessa è proposta o della indicazione del lotto;

- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita e, dunque, non inferiore ad € 24.656,40;

- l'indicazione del modo e del tempo del pagamento, che comunque non potrà essere superiore a centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, nonché ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente atto di avviso, dell'ordinanza di delega tenuto conto delle modifiche apportate dal D.L. 83/2015 convertito in L. 132 del 6 agosto 2015, nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale;

- l'indicazione del regime fiscale agevolato per la tassazione del decreto di trasferimento (acquisto prima casa o altro) di cui intenda avvalersi l'offerente;

5) L'offerente dovrà dichiarare la residenza ovvero eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria o allo studio del professionista delegato.

6) Le offerte di acquisto, unitamente agli allegati, dovranno essere depositate, a pena di inefficacia, presso lo studio del professionista delegato, sito in Termini Imerese Via Falcone e Borsellino n. 14, in busta chiusa, entro le ore 12,30 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'esame delle offerte; la busta, che potrà essere materialmente depositata da persona diversa dall'offerente, previa identificazione, deve contenere la sola indicazione delle generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Non sono ammesse altre indicazioni o riferimenti di alcun tipo. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine perentorio stabilito nel presente articolo, se il prezzo è inferiore ad €24.656,40 o nel mancato versamento della cauzione nei modi indicati nel presente avviso.

7) L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Rosaria Morreale n.q. delegato Proc. Es. N. 16/2012 Lotto Unico" per un importo pari al 10% del prezzo offerto;
  - copia del documento d'identità in corso di validità;
  - copia del codice fiscale;
  - se persona fisica, autodichiarazione in ordine allo stato civile e al regime di patrimoniale, se coniugato; se coniugato 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 dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del rappresentante legale;
- Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, ad essa dovrà essere allegata anche copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati. Se presentata nell'interesse di un minore dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

8) Il giorno fissato per l'esame delle offerte il professionista delegato procederà all'apertura delle buste e, in caso di unica offerta, all'esame ed alla deliberazione sulla stessa. L'offerta unica sarà accolta se è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato all'art. 1) del presente avviso. Se l'offerta è unica e il prezzo offerto non è inferiore di oltre un quarto rispetto a quello citato all'art. 1), è facoltà del professionista delegato far luogo comunque alla vendita se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Nel caso invece in cui sono state

presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita ma si procederà all'assegnazione purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma non inferiore sia al prezzo base stabilito nel presente avviso (€32.875,20) che alla somma prevista dall'art. 506 comma 1° c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente anche se detto ammontare dovesse superare l'importo di €32.875,20).

9) In caso 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., con rialzo minimo sopra indicato, che avrà eventualmente luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo.

Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del miglior offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, il Professionista Delegato terrà conto, in ordine graduato dei seguenti criteri: 1) miglior prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, entità della cauzione versata; 3) ulteriore utile elemento indicato nell'offerta stessa.

Nel caso di pluralità di offerte dello stesso valore e con la medesima cauzione versata si disporrà la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Nel caso in cui la gara non potrà svolgersi per mancanza di adesioni degli offerenti e sono state presentate istanze di assegnazione, se l'offerta migliore o l'offerta presentata per prima indica un prezzo inferiore rispetto a quello indicato nel presente avviso all'art. 1) non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma non inferiore sia al prezzo base stabilito nel presente avviso (€32.875,20) che alla somma prevista dall'art. 506 comma 1° c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente anche se detto ammontare dovesse superare l'importo di €32.875,20).

Nel caso di svolgimento di gara e in presenza di istanze di assegnazione, se il prezzo raggiunto è inferiore al prezzo indicato nel presente avviso non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma non inferiore sia al prezzo base stabilito nel presente avviso (€32.875,20) che alla somma prevista dall'art. 506 comma 1° c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente anche se detto ammontare dovesse superare l'importo di €32.875,20).

10) Tutte le parti e tutti gli offerenti sono convocati a partecipare alla deliberazione sull'offerta ed alle eventuali operazioni di gara tra i vari offerenti.

11) Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà la vendita al migliore offerente oppure disporrà l'incanto.

12) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto, nel termine indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, nonché al versamento delle spese, nella misura presuntivamente determinata nel 25% del prezzo dell'aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata al professionista delegato. Le spese dovranno essere versate mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, mentre il saldo del prezzo della vendita dovrà essere versato su libretto intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese entro il termine stabilito, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, inoltre, qualora il prezzo che si ricaverà dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

13) 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 professionista delegato.

14) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, e meglio e più specificatamente descritto nella relazione dell'esperto in atti, alla quali si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare 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.

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 nella perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo.

14) La consegna all'acquirente dell'immobile sarà effettuata a cura del custode.

15) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese inerenti e conseguenti la vendita, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento della proprietà ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione; mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni del pignoramento, delle ipoteche e ogni vincolo pregiudizievole saranno a carico della procedura esecutiva.

\*\*\*\*\*

Appartiene al fabbricato pignorato, sulla base degli accertamenti espletati dall'Esperto, una veranda collocata sul balcone in corrispondenza della cucina, realizzata in totale difformità all'autorizzazione edilizia tuttavia sanabile ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'Arch. Giuliana Nadia Bruno, consultabile presso lo studio del professionista delegato o sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), alla quale si fa espresso rinvio, e che si dà per conosciuta al momento della presentazione delle offerte. Le relative spese ammontano ad euro 850,00 per la regolarizzazione o ad euro 400,00 per la demolizione.

Per maggiori informazioni rivolgersi al custode giudiziario avv. Rosaria Morreale (telefax 091.8113463 lun.merc.ven. oppure al cell. 338.1132454)

\*\*\*\*\*

Il presente avviso verrà notificato a cura del professionista delegato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti ed ai debitori esecutati almeno trenta giorni prima della data della vendita. Estratto del presente avviso sarà pubblicato sul quotidiano La Repubblica edizione di Palermo e, unitamente alla relazione dell'esperto, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

Termini Imerese, 3 aprile 2017

Il Professionista Delegato  
(Avv. Rosaria Morreale)