



## VILLA, SANTA FLAVIA

Lotto Unico – villa unifamiliare su quattro livelli, sita in Santa Flavia (Pa) via Mascagni n. 9 -13 con giardino di pertinenza, di vani 9 quattro servizi, due ripostigli e portico – terrazza ai piani.

### RIVOLGERSI A:

---

DELEGATO:

**Guido Gianferrara**

---

TELEFONO DELEGATO:

**091349005**

### INFORMAZIONI:

---

NUMERO DEL LOTTO:

**1**

---

BASE D'ASTA:

**€ 274.875,00**

---

AUMENTO OFFERTE:

**€ 2.500,00**

---

CAUZIONE:

**€ 27.487,50**

### TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:

---

DATA UDIENZA SENZA INCANTO:

**29/03/2018 ore 17:30**

### DOVE:

#### MODALITÀ DEPOSITO:

AVVISA ALTRESI' CHE 1) 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. 2) L'offerta di acquisto dovrà essere depositata, a pena di inefficacia, presso lo studio dello scrivente in Palermo, via E. Notarbartolo n. 44, (che riceve nei giorni di lunedì e mercoledì dalle ore 16,30 alle ore 18,30), all'indirizzo sopra indicato, entro le ore 17,00 del giorno precedente la vendita, in busta chiusa che potrà essere materialmente depositata dall'offerente o da persona diversa, previa identificazione mediante esibizione di un valido documenti di identità. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ultimo comma, sulla busta verranno annotati, a cura del sottoscritto professionista - o di un suo delegato - soltanto le generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte. 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 lo studio dello scrivente in Palermo, via E. Notarbartolo n. 44, sopra indicata. 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 "proc. es. n. 137/2011 Tribunale di Termini Imerese" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. - domanda di partecipazione alla vendita, debitamente sottoscritta e in bollo, (eventualmente utilizzando apposito modello reperibile presso il sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)), o che in ogni caso contenga: nominativo, data di nascita, codice fiscale, stato civile (se coniugato indicazione del regime patrimoniale della famiglia), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, recapito telefonico ed indirizzo email del soggetto cui andrà intestato l'immobile (in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale). 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). In tale caso all'offerta andrà allegata copia di un documento comprovante l'appartenenza ad un Ordine di Avvocati. 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. 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. 3 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 suo valido documento di identità e della procura speciale. 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 a quello minimo sopra indicato a pena di esclusione) e del modo e del tempo di pagamento (che non potrà comunque essere superiore a quanto stabilito al punto 7), 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 visione del presente atto di avviso e della perizia di stima (visionabile sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) nonché sui portali collegati al servizio [aste.click](http://aste.click)); d) l'indicazione, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa). 4) L'offerta come sopra presentata è irrevocabile, salvo che: a) il professionista delegato ordini l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. 5) In caso di unica offerta valida, pari o superiore al prezzo base come sopra stabilito, la stessa sarà senz'altro accolta ai sensi dell'art. 572 c.p.c.. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo all'aggiudicazione qualora non ritenga che 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.. In caso di pluralità di offerte pervenute nei termini, varrà in ogni caso indetta tra gli offerenti una gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. con rialzo minimo di €. 2.500,00. La gara si terrà al termine delle operazioni di apertura di tutte le buste

riguardanti i lotti del presente avviso. Il bene verrà aggiudicato a chi abbia effettuato il rilancio maggiore entro il tempo stabilito dall'art. 581, comma III° c.p.c.. Ove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima risulti inferiore al prezzo base dell'immobile come sopra stabilito, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il delegato terrà conto dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. 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 d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.. Qualora, dunque, siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato: - Procederà all'assegnazione, quando il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita; 4 - 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 pari o superiore al valore stabilito nell'avviso di vendita; - Per converso, procederà alla vendita (anche in presenza di istanze di assegnazione) e, quindi all'aggiudicazione 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 nell'avviso di vendita; Nel caso in cui, invece, non siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato: - Indirà la gara sull'offerta più alta; - Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, aggiudicherà, sempre che le offerte siano efficaci ex art. 571 c.p.c., in favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata con i criteri di cui all'art. 573, comma III° c.p.c.), oppure, nel caso di più offerte alle medesime condizioni, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Al termine delle operazioni di vendita saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari gli assegni versati a titolo di cauzione. 6) La presentazione delle offerte e la partecipazione all'incanto presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo visionabile presso lo studio del sottoscritto; 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, nè 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. Si precisa altresì che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 c.c. nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi delle cose e ciò vale anche per quanto previsto dal Decreto del Ministro per lo Sviluppo Economico del 22.01.2008, n. 37; Si precisa ancora che è posto a carico dell'aggiudicatario l'eventuale onere di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica, posto che dalla CTU in atti non risulta se l'edificio di cui gli immobili fanno parte sia o meno provvisto di tale certificazione. 7) Trattandosi di procedimento relativo a mutuo fondiario stipulato ai sensi del D.Lgs. n. 385 del 1993 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia), in adempimento al disposto dell'art. 41 del T.U. predetto, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare ENTRO 60 (sessanta) GIORNI dalla aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta di acquisto, direttamente all'Istituto mutuante, senza attendere l'esito della graduazione, quella parte del saldo prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dello stesso per capitale, accessori e spese. In difetto vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicato a sue spese e rischio, salvo l'obbligo dell'Istituto mutuante di restituire, a chi di ragione, quelle somme che con i rispettivi interessi non dovessero trovare utile collocazione in conseguenza della graduazione. 5 In relazione al contenuto dell'art. 41, comma 5, del citato T.U. l'aggiudicatario – solo ove intenda e possa subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dai debitori espropriati, e ciò previo accertamento, a propria cura, della sussistenza dei relativi presupposti e condizioni – potrà approfittare del mutuo concesso all'espropriato ed assumersi gli obblighi relativi, purché paghi entro quindici giorni dall'aggiudicazione al predetto Istituto quanto allo stesso dovuto per rate scadute, accessori e spese. Per quanto non previsto, verranno osservate le altre condizioni poste dalla normativa vigente

relativa al credito fondiario, quantunque non espressamente richiamate, e, nel silenzio di questa, dalla legge comune. L'eventuale residuo del prezzo, dedotto quanto già corrisposto all'Istituto mutuante ex art.41 del D.Lgs.vo 385/93 e la cauzione già versata, dovrà essere versato, presso lo studio del delegato alla vendita, non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta di acquisto, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato "proc. es. n. 137/2011 Tribunale di Termini Imerese. Nello stesso termine e con le medesime modalità dovranno essere versate alla procedura gli oneri, i diritti e le spese di trasferimento, nella misura forfetariamente determinata del 25% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato. 8) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme fino ad allora versate, a titolo di multa, oltre a potergli essere addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente. 9) Tutte le spese inerenti e conseguenti la vendita, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento delle proprietà nonché i compensi connessi a detta attività e alla cancellazione delle formalità saranno a carico dell'aggiudicatario; tutte le spese occorrenti per la cancellazione delle formalità di trascrizione dei pignoramenti e di iscrizioni ipotecarie saranno a carico della procedura esecutiva. 10) Relativamente alla possibilità di accedere al finanziamento bancario da parte dell'aggiudicatario - previa verifica da parte dello stesso delle eventuali convenzioni stipulate con il Tribunale di pertinenza - si rendono note le seguenti indicazioni: a) la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabilite da ogni singola banca; b) l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito internet [www.abi.it](http://www.abi.it) (nell'home page; cfr. l'icona "aste immobiliari"); c) l'invito a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefoni sono reperibili presso il sito internet di cui al superiore punto b). 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 fissata per l'apertura delle buste contenenti le offerte. Estratto del presente avviso, verrà pubblicato sul quotidiano "La Repubblica" Edizione Palermo, nonché in uno alla copia dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita e della consulenza tecnica d'ufficio, sui siti internet, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) nonché sui portali collegati al servizio [aste.click](http://aste.click) 6 Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il professionista delegato e custode giudiziario Avv. Guido Gianferrara al numero 091.349005. Termini Imerese li 20/12/2017 Il Professionista Delegato Avv. Guido Gianferrara

---

TERMINI DEPOSITO:

**28/03/2018 ore 17:00**

---

LUOGO DI VENDITA

Presso la sala udienze, sita in Palermo, Via Emanuele Notarbartolo n.44

---