

Studio Legale
Avv. Maria Pia D'Anna
Via G. Turrisi Colonna n. 68 – 90141 Palermo
E-mail: mariapiadanna1@virgilio.it
Pec: mariapiadanna@pecavv.it

Tribunale di Palermo - procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 639/2015, R.D. n. 19/2017,

delegata per le operazioni di vendita all'Avvocato Maria Pia D'Anna, promossa dalla società doBank S.p.A.
n.q. di mandataria di UNICREDIT S.p.A.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'Avvocato Maria Pia D'Anna, delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza del G.Es. del 07/02/2017, nominato custode con provvedimento di pari data, preso atto delle circolari dei G.es. ed in particolare la circolare n. 1/2018 (modifiche alle ordinanze di delega nella parte relativa alla pubblicazione degli avvisi di vendita) e la circolare n. 3/2018 (svolgimento operazioni di vendita secondo le modalità tradizionali e non anche con modalità telematiche), visto il verbale di vendita deserta del 21/09/2023, avvisa della vendita senza incanto del seguente immobile:

Lotto A)

- nel **Comune di Monreale**, frazione San Martino delle Scale, contrada Piano Geli, via S.M. 22 n.143, appartamento in villa su due livelli collegati da scala esterna, facente parte di maggiore fabbricato di due unità abitative (stradella privata di accesso in comune) con annessa corte esclusiva di mq. 129, costituito a piano terra da ampio garage, un grande vano e piccolo disimpegno che conduce al corpo scala per il piano superiore, e a primo piano da appartamento composto da ingresso/soggiorno, cucina, due ripostigli, loggia coperta, due bagni, disimpegno, tre camere e terrazzo, il tutto per una superficie commerciale di mq. 263,50; censito al Catasto Fabbricati al Fg. 14, mapp. 93 subalterni 6/8 (unificati), cat. A/7, cl. 3[^], vani 11 sup.cat. mq. 263, R.C. Euro 852,15;

Stato occupazionale: occupato da parte esecutata.

L'immobile è stato realizzato in due epoche differenti in assenza di titolo edilizio, per lo stesso risultato

presentate due istanze di condono (prot. n. 2955/86 ai sensi della L. 47/85 e prot. n. 1242/95 ai sensi della L.724/94) da definire; il consulente tecnico ha riscontrato ulteriori abusi per le quali ha presuntivamente calcolato un onere di ripristino e di regolarizzazione ex art. 36 DPR 380/2001; il terrazzo scoperto di disimpegno a piano 1° (superando la stradella comune e la scala esterna) ricade in massima parte su terreno di proprietà aliena (cfr. all.6 c.t.u.: rilievo del bene allo stato attuale).

L'immobile non risulta dotato di APE per cui il relativo onere di acquisizione, ove sussista, è posto a carico dell'acquirente.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del C.T.U. - Arch. Carmelo Cipriano - alla quale espressamente si rinvia consultabile, oltre che sul portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e presso lo studio del professionista delegato sito in Palermo, Via G. Turrisi Colonna n. 68 (previo appuntamento telefonico al n. 091-6113151), sul sito internet www.astegiudiziarie.it. e sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom.

L'immobile viene posto in vendita a corpo nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, quale risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione di terzi, ove esistenti.

Per eventuali opere abusive l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata.

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 in Cancelleria, avranno luogo innanzi al professionista delegato, presso lo studio di questi sito in Palermo, Via G. Turrisi Colonna n. 68, piano secondo.

La deliberazione sulle offerte si svolgerà alle **ore 15:00 del giorno 27 settembre 2024**.

La vendita si effettuerà in un unico lotto denominato Lotto A) e sulla base del prezzo base di **Euro 44.803,12**.

Chiunque è ammesso a presentare offerte eccetto il debitore.

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

Ciascun partecipante dovrà presentare dichiarazione di offerta debitamente sottoscritta in bollo, personalmente (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) o a mezzo di procuratore legale (in tal caso dovrà essere allegata la procura speciale che ne giustifichi i poteri) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., contenente:

- il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce;
 - indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la stessa è proposta o l'indicazione del lotto;
 - indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (e quindi, tenuto conto del prezzo base sopra indicato, non potrà essere inferiore ad Euro 33.602,34);
 - l'impegno a corrispondere al creditore precedente entro sessanta giorni dall'aggiudicazione le somme a esso dovute ai sensi della vigente normativa sul Credito Fondiario, sotto pena della decadenza dall'aggiudicazione e dalla cauzione (salva la possibilità di avvalersi della facoltà di subentro nel contratto di mutuo ove ancora possibile);
 - l'indicazione del tempo, non superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione, per il pagamento del residuo del saldo di acquisto, dedotto l'importo della cauzione per come infra determinato e la somma già corrisposta ai sensi della normativa sul credito fondiario;
 - l'impegno a corrispondere, sempre entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, un importo pari al 15% del prezzo di acquisto quale somma forfetariamente determinata (fata salva una diversa quantificazione e l'eventuale conguaglio) per le presumibili spese di trasferimento;
- nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario dovesse richiedere l'applicazione di agevolazioni fiscali per la registrazione del decreto di trasferimento lo stesso potrà essere autorizzato a versare un importo pari al 10% del prezzo di acquisto fata salva sempre una diversa quantificazione e l'eventuale conguaglio;
- se persona fisica, generalità, recapito telefonico/mail, copia del documento di identità in corso di validità

e codice fiscale, autodichiarazione in ordine allo stato civile e al regime patrimoniale se coniugato (con l'indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni), si precisa che 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 presentata a mezzo di avvocato secondo le disposizioni degli art. 579, ultimo comma, c.p.c. e 583 c.p.c.;

- se società o altro ente, generalità del legale rappresentante, copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale dello stesso, idoneo certificato attestante l'attuale vigenza della persona giuridica e i poteri di rappresentanza;

- dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con espreso avvertimento che, in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo;

- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà inoltre prestare cauzione con le modalità infra indicate per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto, che verrà restituita in caso di mancata aggiudicazione al termine della vendita o, in caso di assenza dell'offerente, tramite spedizione del relativo assegno alla residenza/domicilio dichiarato.

La cauzione, il saldo del prezzo e l'importo per la presumibili spese di trasferimento dovranno essere versati a mezzo distinti assegni circolari bancari non trasferibili intestati al Tribunale di Palermo – Sez. Es. Imm. Proc. n. 639/2015 - lotto A).

La dichiarazione di offerta, unitamente alla cauzione, dovrà essere depositata, a pena di inammissibilità, in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato sopra indicato, previo appuntamento telefonico al n. 0916113151, entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente la vendita; la busta potrà essere materialmente depositata dall'offerente o da persona diversa, previa identificazione mediante esibizione di un valido documento di identità, sulla stessa verranno annotati, a cura del personale addetto alla ricezione, soltanto le generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte, il numero di ruolo della procedura.

Il mancato rispetto del termine di presentazione, un'offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita e il mancato deposito della cauzione nella forma stabilita, determineranno l'inefficacia dell'offerta.

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

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta;
- se l'importo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto (1/4) il delegato potrà fare luogo alla vendita quando non riterrà 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 pervenute nei termini, il professionista delegato inviterà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che avrà eventualmente luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste e/o immediatamente dopo.

Nell'ipotesi in cui gli offerenti aderiscano all'invito del delegato e si proceda quindi con la gara:

- si partirà con prezzo base pari alla maggiore offerta, i rilanci in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00, e si procederà con l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente;
- ove siano state presentate istanze ex art. 588 c.p.c. (richiesta di assegnazione) ed all'esito della gara il prezzo offerto sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita si procederà all'assegnazione e non all'aggiudicazione in favore del maggiore offerente 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'art. 506, primo comma c.p.c..

Se, di contro, la gara non potrà avere luogo per mancata adesione degli offerenti il delegato (sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) aggiudicherà il bene in favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata secondo 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 (sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione ed il prezzo offerto sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita).

La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita (ivi comprese le circolari richiamate), della relazione di stima, di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene stagito desumibile dal fascicolo processuale.

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

Ai sensi dell'art. 2 comma 7 del decreto ministeriale n. 227/2015 sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario tutte le spese necessarie per il trasferimento dell'immobile (tra le quali quelle effettivamente sostenute per la registrazione-trascrizione e voltura catastale) ivi compresa la metà del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento della proprietà ex art. 2 del d.m. citato nonché le relative spese generali (nella misura del 10%). Si precisa che 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.

Sono a carico della procedura le spese per la cancellazione della formalità pregiudizievoli indicate nell'art. 586 c.p.c..

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

Il presente avviso verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche (dal quale sarà possibile prenotare la visita dell'immobile) e sui siti internet sopra richiamati.

Per ulteriori informazioni sulla vendita, anche relative alle generalità del debitore, e sull'immobile rivolgersi al professionista delegato ai seguenti recapiti:

- tel. 091- 6113151;

- mariapiadanna1@virgilio.it.

Le richieste di visita utilizzando canali diversi rispetto a quello previsto al portale delle vendite pubbliche

nella sezione "richiesta prenotazione visite" e quelle pervenute nei dieci giorni antecedenti la vendita saranno accettate con riserva.

Trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario, nel caso di aggiudicazione, si invita il creditore precedente a far pervenire al sottoscritto delegato, entro e non oltre 15 giorni da detta aggiudicazione, la nota di collocazione del credito.

Il mancato deposito sarà inteso come rinuncia al beneficio del versamento diretto e l'aggiudicatario sarà autorizzato a versare il saldo del prezzo interamente in favore della procedura.

Palermo 18 giugno 2024

Il professionista delegato

Avv. Maria Pia D'Anna