

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR.SSA V. IMPERIALE

**Procedura di Espropriazione Immobiliare N. 689/1995 R.G.Es. delegata per le operazioni
di vendita all'Avv. Fausta FIRRARELLO (Delega n. 136/2015)**

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

X ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Professionista delegato, **Avv. Fausta FIRRARELLO**;

- vista l'ordinanza del Sig. Giudice dell'Esecuzione con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- visto gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visto il provvedimento di decadenza emesso dal G.E. in data 22.5.2024 relativamente all'aggiudicazione provvisoria dell'asta tenutasi il 20.3.2024 con cui il G.E. ha disposto che **l'importo minimo della cauzione di cui all'art. 571 c.p.c. sia pari al 20% del prezzo offerto**;
- considerato che occorre quindi disporre nuovamente la vendita del compendio pignorato e rilevato che la stessa è soggetta alla **normativa sul Credito Fondiario ex R.D. N. 646/1905**;
- visti gli artt. 569 e ss c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **26 SETTEMBRE 2024 ore 11:00 e ss.** presso lo studio del Professionista Delegato, sito in Palermo, Via XII Gennaio n. 5, si procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte relative alla **VENDITA SENZA INCANTO** della piena proprietà in capo al debitore dei seguenti immobili:

LOTTO 1

Immobile ad uso ufficio sito in Palermo, Via Luigi Vanvitelli n.1/C, ubicato al piano primo seminterrato a sinistra scendendo la scala, composto da cinque vani, w.c., disimpegno e terrazzino; identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al foglio 40, particella 1274, sub 16,

zona censuaria 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 110 mq, R.C.
€ 880,56, via Luigi Vanvitelli n.1/C, piano S1 interno Sx.

Superficie commerciale: 110,00 mq.

Stato attuale: occupato - NON VISITABILE

Prezzo base di vendita: € 7.908,91 (euro settemilanovecentotto/91)

Offerta minima efficace: € 5.931,68 (euro cinquemilanovecentotrentuno/68)

Rialzo minimo: € 350,00 (euro trecentocinquanta/00);

LOTTO 2

Immobilie ad uso ufficio sito in Palermo, Via Luigi Vanvitelli n.1/C, ubicato al piano primo seminterrato a destra scendendo la scala, composto da quattro vani, w.c. doccia, disimpegno/corridoio; identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al foglio 40, particella 1274, sub 17, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 106 mq, R.C. € 720,46, via Luigi Vanvitelli n.1/C, piano S1 int. Dx.

Superficie commerciale: 110,00 mq.

Stato attuale: occupato - NON VISITABILE

Prezzo base di vendita: € 12.414,00 (euro dodicimilaquattrocentoquattordici/00)

Offerta minima efficace: € 9.310,50 (euro novemilatrecentodieci/50)

Rialzo minimo: € 500,00 (euro cinquecento/00).

§§§§§§§§

La vendita avrà luogo con le seguenti modalità ed alle seguenti condizioni:

- 1) Il prezzo base determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;
- 2) 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 al Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato presso lo studio dello stesso sito in Palermo, Via XII Gennaio n. 5, che è aperto al pubblico nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 16.00 alle ore 19.00, esclusi i giorni festivi, nonché nel giorno feriale antecedente all'apertura delle buste dalle ore 10:00 alle ore 13:00.

3) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato personalmente o a mezzo procuratore legale anche ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

4) **L'offerta di acquisto dovrà essere presentata, a pena di inefficacia**, presso lo studio del Professionista delegato sito in Palermo, Via XII Gennaio n. 5, **entro le ore 13.00 del giorno precedente la vendita (25 SETTEMBRE 2024), in busta chiusa**, che potrà essere materialmente depositata dall'offerente o da persona diversa dall'offerente; **sulla busta dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato**, le generalità di chi materialmente deposita l'offerta, previa identificazione mediante l'esibizione di un valido documento d'identità, la data e l'ora del deposito della busta, il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte. Non sono ammesse altre indicazioni o riferimenti di alcun tipo (come, a titolo esemplificativo, il riferimento al numero o nome della procedura, e/o al bene per cui è fatta l'offerta).

5) **all'interno della busta dovranno essere inseriti:**

- fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto che formula l'offerta (in caso di pluralità di soggetti andranno inserite altrettante fotocopie);

- assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. N. 689/1995 R.G.Es. Trib. di Palermo-lotto n....*" (indicare il n° del lotto) per un importo pari al **20% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione;

- offerta di acquisto che a pena di inefficacia dovrà essere **redatta in bollo** (eventualmente utilizzando l'apposito modello reperibile presso il Professionista delegato) che in ogni caso dovrà contenere:

o Se l'offerente è persona fisica: nome, cognome, data di nascita, codice fiscale, indicazione dello stato civile e -se coniugato- autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale (in caso di comunione legale dei beni andranno indicati anche i dati anagrafici ed il codice fiscale del coniuge, del quale dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale).

o Nel caso di più soggetti potrà essere predisposta unica domanda ma completa dei dati di tutti gli offerenti.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente.

○ Se l'offerente è un minore, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, ed andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.

○ Se l'offerente è persona giuridica o altro ente: denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, con indicazione delle generalità del legale rappresentante, allegando certificato camerale attestante l'attuale vigenza della società o dell'ente ed i relativi poteri di rappresentanza legale, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante.

Ove l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale (avvocato) alla stessa dovrà essere allegata anche copia di un valido documento di identità e di uno comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati.

Non è ammessa l'offerta presentata a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

Nell'offerta di acquisto dovranno, altresì, essere specificati:

a) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del lotto per cui si partecipa;

b) l'indicazione del prezzo offerto che, **a pena di inefficacia**, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato nel presente avviso di vendita.

c) l'indicazione del modo e del tempo del pagamento, che non potrà essere superiore a **sessanta** giorni dall'aggiudicazione, **tenuto conto comunque di quanto precisato al successivo punto 8) relativamente al credito fondiario;**

d) l'indicazione -nel caso di dichiarazione presentata da più soggetti- di quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita e della perizia di stima;

f) l'indicazione, qualora s'intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (ad es. agevolazione "prima casa", tassazione al valore catastale di cui all'art. 52 commi 4 e 5 D.P.R. 131/1986);

g) la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Palermo; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale e presso lo studio del professionista delegato;

- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato nel presente avviso ovvero se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso ovvero in misura inferiore al 20% del prezzo da lui proposto;

6) L'offerta, come sopra presentata, è irrevocabile salvi i casi di cui ai nn. 1-2 e 3 del comma 3 dell'art. 571 c.p.c.;

7) Il professionista delegato dispone sin d'ora la comparizione delle parti, degli offerenti e dei creditori iscritti non intervenuti, per il giorno **26 SETTEMBRE 2024 alle ore 11:00 e ss.** presso lo studio del Professionista delegato sito in Palermo, Via XII Gennaio n. 5 per assistere all'apertura delle buste e partecipare alla deliberazione sulle offerte.

In caso di **unica offerta valida**, si procederà alla deliberazione sulla stessa ai sensi dell'art. 572 c.p.c. L'offerta sarà senz'altro accolta qualora sia pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita.

Se l'offerta è inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto il professionista delegato potrà far luogo alla vendita 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'articolo 588 c.p.c.

In caso di **pluralità di offerte valide**, il Professionista Delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. La gara si terrà al termine delle operazioni di apertura di tutte le buste riguardanti i lotti del presente avviso di vendita. In caso di gara **l'aumento minimo** dovrà essere di **€ 350,00 (euro trecentocinquanta/00) per il LOTTO 1 ed € 500,00 (euro cinquecento/00) per il LOTTO 2**. Il bene verrà aggiudicato a chi abbia effettuato il rilancio maggiore entro il tempo stabilito a norma dell'art. 581 comma 3 c.p.c.

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma dell'art. 573 c.p.c. è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il professionista delegato non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Se sono 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 è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il professionista delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, comunque, il Professionista Delegato 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.

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

8) In caso di aggiudicazione del lotto 1 e/o lotto 2, poiché sugli stessi grava l'iscrizione ipotecaria derivante da **mutuo fondiario stipulato ai sensi del R.D. n. 646/1905**, in adempimento al disposto di cui all'art. 55, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare nel termine indicato nell'offerta e comunque entro e non oltre il termine di **20 gg. (VENTI GIORNI)** dalla aggiudicazione direttamente all'Istituto mutuante, senza attendere l'esito della graduazione, quella parte del saldo prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dallo stesso per sorte capitale, interessi 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 relativi interessi non dovessero trovare utile collocazione in conseguenza della graduazione.

Per quanto non previsto, verranno osservate le altre condizioni previste dalla normativa vigente per il credito fondiario, quantunque non espressamente richiamate, e - nel silenzio di questa - dalla legge.

L'eventuale **residuo del prezzo**, dedotto quanto già corrisposto all'Istituto mutuante e la cauzione già versata, dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta e comunque entro e non oltre il termine di **60 gg. (SESSANTA GIORNI)** dalla data di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. N. 689/1995 R.G.Es. Trib. di Palermo - lotto n. ...*" (indicare il n° del lotto).

Nello stesso termine (60 gg) e con le medesime modalità [assegno circolare non trasferibile intestato a “*Proc. Esec. Imm. N. 689/1995 R.G.Es. Trib. di Palermo - lotto n...*” (indicare il n° del lotto)] dovranno essere versati alla procedura **gli oneri, i diritti e le spese di trasferimento, nella misura forfetariamente determinata nel 20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo conguaglio e diversa quantificazione, che sarà comunicata dal Professionista Delegato.

9) In caso di mancato deposito del saldo prezzo e delle spese 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.

10) In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno custodito.

Per il caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine sopra stabilito, ovvero le stesse risultino inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero ancora nel caso di offerta inferiore al prezzo e ricorrenza di seria possibilità di un maggior realizzo, il Professionista Delegato disporrà -con nuovo avviso- altra vendita.

§§§§§§§§§§§§§§§§

Regolarità edilizia degli immobili oggetto di vendita: con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia si rende noto -come emerge dalla consulenza tecnica - che l'edificio in cui sono ubicati entrambi i lotti è stato costruito giusta Concessione Edilizia n. 186 del 8.5.1984 e successiva concessione edilizia in variante n. 142 del 11.6.1986. Per entrambi i lotti è stato rilasciato certificato di abitabilità ed agibilità prot. N. 3434 del 24.9.1986. Per entrambi i lotti i c.t.u. incaricati hanno rilevato la sussistenza di alcune difformità.

Dei costi derivanti dalla regolarizzazione edilizia i c.t.u. hanno tenuto conto nella determinazione del valore dei lotti in vendita.

Si rimanda, in ogni caso, alle consulenze tecniche redatte dall'Ing. Michele Buttitta e dall'arch. Carlo Giannone, **i cui contenuti sono da intendersi integralmente riportati e trascritti nel presente avviso di vendita.**

Le relazioni di stima potranno essere consultate dagli interessati presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento, all'indirizzo sopra indicato, ovvero visionate sul Portale delle vendite pubbliche e sul sito internet Astegiudiziarie.it.

Si rende noto, altresì, che gli immobili di cui ai lotti in vendita non sono provvisti di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e che l'onere di dotare ciascuno di essi di tale attestato ed il relativo costo è a carico dell'aggiudicatario.

In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica ed alla conformità agli impianti, si rimanda a quanto sul punto eventualmente riportato nella perizia a firma dell'esperto stimatore, con espressa avvertenza che resta a carico dell'aggiudicatario, a tal fine dichiaratosi edotto in seno all'offerta dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti ed avendo esplicitamente dispensato dalla relativa produzione la procedura esecutiva, l'onere di dotare l'immobile sia della certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza sia della certificazione /attestato di qualificazione energetica.

Si precisa che in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del T.U. 06.06.2001 n. 380 e di cui all'art. 40 comma 6 della legge 28.02.1985 n. 47.

La presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita presuppongono pertanto l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, delle perizie di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto dei beni staggiti, desumibili dal fascicolo processuale.

Si avvisa inoltre che la vendita senza incanto procede nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano gli immobili, meglio e più specificatamente descritto nella Consulenza Tecnica di Ufficio in atti alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze ed accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti, quali risultano dalla documentazione in atti.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar 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 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 pagati dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti nella relazione peritale di stima, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi **di ciò tenuto conto nella valutazione del bene e nella determinazione del prezzo.**

Tutto quanto sopra è, comunque, meglio precisato nelle relazioni di stima redatte dall'Ing. Michele Buttitta e dall'arch. Carlo Giannone, alle quali si fa espresso rinvio e che si danno per conosciute al momento della presentazione dell'offerta.

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

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 20%) 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.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

Relativamente alla possibilità di accedere al finanziamento bancario da parte dell'aggiudicatario, si forniscono le seguenti informazioni riguardanti:

- 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, che è disponibile sul sito internet www.abi.it;
- c) l'invito a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet di cui al superiore punto b).

§§§§§§§§

VISITA DELL'IMMOBILE-LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Si evidenzia che ENTRAMBI GLI IMMOBILI NON SONO VISITABILI e che, essendo stata revocata la custodia, la liberazione degli immobili sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

PUBBLICITA' DELL'AVVISO

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e sue successive integrazioni.

Il presente avviso verrà pubblicato, unitamente alla consulenza tecnica d'ufficio, secondo le nuove prescrizioni di legge, sul Portale delle vendite pubbliche; sul sito internet Astegiudiziarie.it; sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi per ulteriori chiarimenti ed informazioni relative agli immobili al Professionista Delegato, Avv. Fausta FIRRARELLO, presso lo studio di quest'ultimo sito in Palermo, Via XII Gennaio n. 5, tel/fax 091.7303140, e-mail: esecuzioneipalermo@gmail.com, oppure consultando on line i siti internet di pubblicazione.

In ottemperanza a quanto disposto in seno all'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita viene comunicato ai creditori e notificato al debitore esecutato, nonché, ove sussistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile.

Palermo, 7 Giugno 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Fausta FIRRARELLO

