



TRIBUNALE DI PALERMO

Procedura di espropriazione immobiliare n. **385/2013**,
delegata per le operazioni di vendita all'Avvocato Giovanni Rizzo, associato della
"PROC.E.DE.", con sede in Palermo, Via Briuccia n. 52, scala B, piano IX.

promossa

da *****

contro

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato Avv. Giovanni Rizzo,
-vista l'ordinanza emessa in data 20 maggio 2024 dal G.Es., dott.ssa Valentina Imperiale, con il quale il sottoscritto Avv. Giovanni Rizzo, è stato nominato Custode e Delegato in sostituzione del precedente professionista delegato Avv. Antonio Vacanti;
- viste le Circolari emanate dai Giudici della Sezione Esecuzioni Immobiliari;
- dato che i primi quattro tentativi di vendita, effettuati dal precedente professionista delegato, hanno avuto esito negativo (asta deserta), ed è necessario fissare un ulteriore tentativo di vendita con un ribasso pari al 25% dell'ultimo prezzo base,
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto che la vendita è soggetta alla normativa sul **Credito Fondiario**.

AVVISA

che il giorno **17 (DICIASSETTE) GENNAIO 2025**, alle ore **11,00**, presso i locali della PROC.E.DE., in Palermo, Via Briuccia n. 52, scala B, piano IX,

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

procederà alla **vendita senza incanto** del bene immobile pignorato di seguito descritti e distinto nel seguente lotto:

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un Appartamento in Palermo, Piazza San Lorenzo n° 19 piano secondo e terzo, facente parte di una palazzina realizzata nei primi del 900 (piano primo e secondo) e ampliato in sopraelevazione successivamente al 2006 (terzo piano) censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo al Fg. 20, p.lla 217, sub 5 categoria A/4, classe 4, cons. vani 3, rendita catastale € 55,78

La vendita che è soggetta alla normativa in materia di credito fondiario, avrà luogo con le seguenti modalità ed alle seguenti condizioni:

1) Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è così stabilito in € **26.788,50** (ventiseimilasettecentoottantotto/00) oltre spese, imposte e tasse.

L'offerta minima efficace ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. è stabilita in € **20.091,00** (ventimilaenovantuno/00) oltre spese, imposte e tasse.

2) Le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli artt. 576 e seguenti c.p.c. si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista Delegato presso i locali della PROC.E.DE., siti in Palermo, Via Briuccia n. 52, scala B, piano IX.

3) Ognuno, tranne il debitore, fatti salvi gli effetti di cui all'art. 604, I comma, c.p.c., è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale. Gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

4) Le offerte, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere effettuate in carta legale e depositate in busta chiusa. Le offerte dovranno specificare:

a. il cognome, nome, luogo e data di nascita dell'offerente persona fisica, con la indicazione del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale (con la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni), allegando copia del documento di identità in corso di validità, nonché copia del

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

codice fiscale (sia dell'offerente, sia del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione).

Le offerte effettuate da una società o da altro ente dovranno specificare la relativa 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. Le offerte effettuate dal minorenni dovranno essere sottoscritte da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia. In caso di domanda presentata a mezzo di mandatario dovrà essere allegata la procura speciale che ne giustifichi i poteri.

b. l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del lotto (in alternativa la dicitura "**lotto unico**");

c. l'indicazione del prezzo offerto;

d. l'impegno a corrispondere al creditore fondiario (istituto mutuante), **entro centoventi giorni** dall'aggiudicazione, le somme ad esso dovute ai sensi della normativa sul **Credito Fondiario**, sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione e della perdita della cauzione;

e. l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo prezzo di acquisto che, **dedotto quanto già versato al creditore fondiario, non dovrà avvenire oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione**, nonché di ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta;

f. la dichiarazione di avere preso visione della relazione di consulenza tecnica, nonché del presente avviso di vendita;

g. la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Palermo e presso la Segreteria della PROC.E.DE..

5) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, **a pena di inefficacia**, presso i locali della PROC.E.DE. in busta chiusa **entro le ore 19,00 del giorno**

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

precedente la vendita. Si precisa al riguardo che l'associazione è aperta al pubblico i giorni di martedì e di giovedì dalle ore 17,00 alle ore 19,00, con esclusione dei giorni festivi. Sulla busta dovranno essere indicate le generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista Delegato e la data della vendita. **Non sono ammesse altre indicazioni o riferimenti di altro tipo** (come ad esempio nome e numero della procedura e/o bene per cui è fatta l'offerta). **Il mancato rispetto del termine di presentazione e/o il mancato versamento della cauzione** nella forma stabilita nel seguente articolo, **determineranno l'inefficacia della offerta.** Egualmente inefficace sarà considerata l'offerta inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo come sopra stabilito, e ciò ai sensi dell'art. 571 c.p.c., per ultimo novellato.

6) Le offerte di acquisto dovranno essere accompagnate da una cauzione, di importo pari al 10% del prezzo proposto, da prestarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al “*Tribunale di Palermo - Sez. Esec. Imm. Proc. N. 385/2013 – Lotto unico*”, da inserire - unitamente all'offerta - all'interno della busta, a cura dell'offerente.

La busta sarà custodita in deposito presso la PROC.E.DE.

7) Successivamente, il giorno **17 (DICIASSETTE) GENNAIO 2025**, alle ore **11,00**, presso i locali della PROC.E.DE., in Palermo, Via Briuccia n. 52, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte. In caso di unica offerta valida, il Professionista Delegato delibererà sulla stessa a norma dell'art. 572 c.p.c., sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti. A tal proposito si precisa che, in caso di assenza dei predetti soggetti alle operazioni di vendita, si intenderà che gli stessi non abbiano nulla da obiettare all'aggiudicazione.

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., che avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo.

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDÌ E GIOVEDÌ DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

8) Tutte le parti e tutti gli offerenti, a mezzo del presente avviso, sono convocati per il giorno fissato per l'apertura delle buste, onde partecipare alla deliberazione sulle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c..

9) In caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore a € 800,00 (ottocento/00).

Se vi saranno più offerte, il Professionista Delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. Se verranno 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 darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, 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 stessa.

Se il prezzo offerto all'esito della gara sarà inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il Professionista Delegato non darà luogo alla vendita quando verranno presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà, sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., la vendita al migliore offerente, oppure nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

10) Trattandosi di procedura soggetta alla normativa sul credito fondiario, l'aggiudicatario che non intenda o non possa avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, dovrà, entro **centoventi giorni successivi alla data della aggiudicazione, pagare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al 80% del complessivo credito vantato dal predetto creditore per**

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

capitale, accessori e spese. Si precisa, al riguardo, che il 20% 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 e, comunque, entro e non oltre il termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione. Entro e non oltre l'anzidetto termine di centoventi giorni, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare le spese presuntivamente determinate nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato, tenuto conto anche dell'eventuale versamento di quanto eventualmente dovuto a titolo di I.V.A.

Entrambi i versamenti, da effettuarsi a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Palermo – Sez. Esec. Imm. – Proc. n. 385/2013 – Lotto unico" dovranno essere depositati presso i locali della PROC.E.DE. ovvero a mezzo due bonifici bancari sul conto intestato a "Es. Imm. n. 385/2013 R.G. Trib. Pa" intrattenuto presso Unicredit SPA e recante codice **iban IT32J0200804642000107158783, con la causale "Proc. Esec. Imm. n. 385/2013 Trib.Pa R.G.Es. versamento saldo prezzo lotto unico", e "Proc. Esec. Imm. n. 385/2013 Trib.Pa R.G.Es. versamento spese lotto unico".**

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..

11) In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario immediatamente dopo la conclusione delle operazioni di vendita, mediante la riconsegna dell'assegno custodito in deposito presso la PROC.E.DE.

* * * * *

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, per quanto risulta dalla

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

relazione redatta dall'esperto, alla quale comunque si rimanda integralmente, si rende noto che: *“L'appartamento è stato ampliato e sopraelevato. La planimetria catastale rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo risulta non conforme allo stato dei luoghi. In particolare al secondo piano è stato chiuso il terrazzo coperto ed è stato realizzato un corpo scala per accedere al piano superiore, quest'ultimo non censito all'UTE di Palermo. Per tale intervento non è stata presentata alcuna istanza presso il Comune di Palermo...non si può procedere alla regolarizzazione degli abusi riscontrati....dovendosi pertanto ripristinare lo stato dei luoghi. Dovranno pertanto rimuoversi le superfetazioni realizzate successivamente al 2006 e consistenti in tutto il terzo piano, nella scala di collegamento e nell'infisso su piazza S. Lorenzo del secondo piano, ripristinando così l'originario terrazzo coperto, dove oggi c'è la cucina”*

Si precisa che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del T.U. 6/6/2001, n°380 e di cui all'art. 40, comma VI, della legge 28/2/1985, n°47 e succ. modd.

La vendita avviene nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui il bene si trova, 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, 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 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 e, 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

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella Consulenza Tecnica di Ufficio, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene e nella determinazione del prezzo.

La presentazione delle offerte di acquisto, così come la partecipazione alla vendita presuppongono la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita, della perizia di stima, di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito.

Il Professionista Delegato precisa, altresì, che è a carico dell'acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.

Si precisa che l'immobile è occupato dal debitore esecutato e, pertanto, l'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. verrà eseguito a cura del custode giudiziario, salvo esonero da parte dell'aggiudicatario; con dichiarazione da riportare a verbale di vendita, può richiederne la liberazione a cura del Custode Giudiziario, con avvertimento che, in difetto, quest'ultimo si intenderà esonerato dal provvedere alla liberazione. Si sottolinea che la richiesta di liberazione a cura della custodia dovrà pervenire entro e non oltre la chiusura della vendita.

Tutto quanto sopra è, comunque, meglio precisato nella relazione di stima redatta dal nominato CTU della procedura (Arch. Sergio Verace), alla quale si fa espresso rinvio, e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione e che è comunque consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

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 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

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. E' altresì a carico dell'aggiudicatario quella parte del compenso spettante al professionista delegato, sia con riferimento alle operazioni di vendita che a quelle successive, così come liquidata dal Giudice dell'Esecuzione.

Per maggiori informazioni e per la visita di quanto oggetto della vendita, rivolgersi presso la PROC.E.DE., sita in Palermo, Via Briuccia n. 52, scala B, piano IX (Tel/Fax 091-511150 nei giorni di martedì e giovedì di ogni settimana dalle ore 17,00 alle ore 19,00 – E.mail associazioneprocede@hotmail.it), presso la quale è reperibile il custode giudiziario Avv. Giovanni Rizzo. Eventuali richieste di visita dovranno essere avanzate entro e non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

Un estratto del presente avviso sarà pubblicato sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul Portale delle vendite pubbliche, sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom.

Palermo, 11 settembre 2024

Il Professionista Delegato
(Avv. Giovanni Rizzo)

PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00