

ASSO.VE.D.A.

Associazione Vendite Delegate ad Avvocati

Via Sammartino n. 2 - 90141 Palermo

Tel./fax (+39) 091.335768

sito internet: www.assoveda.it

e-mail: assoveda@gmail.com - P.E.C.: assoveda@pec.it

TRIBUNALE DI PALERMO

Procedura di espropriazione immobiliare R.G. Es. n. 621/2015, delegata per le operazioni di vendita all'avvocato Marcella Badalamenti associato ASSO.VE.D.A. (Associazione Vendite Delegate ad Avvocati), con sede in Palermo, via Sammartino n. 2, promossa da

Rif. int. n. 1700
R.G. Es. n. 621/2015
Delega n. 239/2017
Delegato avv. Badalamenti
Cron. n. 51/2019

XXX

contro

XXX

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato avv. Marcella Badalamenti,

- visti l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione con la quale il sottoscritto è stato delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., nonché le successive circolari modificative ed integrative emesse dai Signori Giudici della Sezione Esecuzioni Immobiliari;

- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

- visto il D.L. 83/2015 convertito in L. 132/2015;

- visto il verbale delle operazioni di vendita senza incanto del 18 dicembre 2018;

- ritenuto che, alla suddetta data del 18 dicembre 2018, non sono state presentate offerte d'acquisto né istanze di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. e che, conseguentemente, occorre disporre nuovamente la vendita fissando un **prezzo a base d'asta inferiore del 25% rispetto a quello precedentemente determinato;**

- considerato che la vendita è soggetta alla normativa sul **Credito Fondiario;**

AVVISA

della **vendita senza incanto** del seguente immobile pignorato:

LOTTO UNICO: piena proprietà di unità abitativa sita in comune di Monreale (PA), ubicata in Strada Statale 186 n. 13, frazione Cannizzaro - Favara, piano terra, composta da 2 camere da letto, ingresso, cucina, bagno, bagno in camera, soppalco, per una superficie commerciale complessiva di mq 93,00 circa, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Monreale al foglio 36, particella 1722 sub. 8 (già particella 1722 sub. 6 e particella 1722 sub. 7), categoria A/4, classe 7, consistenza 4 vani, rendita catastale € 227,24.

La vendita, **che è soggetta alla normativa in materia di Credito Fondiario**, avrà luogo secondo le seguenti modalità e condizioni:

- 1) il **prezzo base**, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e così **ridotto del 25% rispetto a quello precedentemente fissato**, è stabilito in € **35.500,00** (euro trentacinquemilacinquecento/00);
- 2) ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 c.p.c., l'**offerta minima efficace**, inferiore fino a un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato, è pari a € **26.625,00** (euro ventiseimilaseicentoventicinque/00);
- 3) le operazioni di vendita e tutte le attività connesse, che ai sensi degli artt. 571 e seguenti c.p.c. si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso i locali dell'ASSO.VE.D.A., siti in Palermo, via Sammartino n. 2;
- 4) ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.; in tale ultimo caso l'offerta sarà valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente la vendita,

procura che deve essere consegnata al Professionista delegato in sede di gara.

Non è ammessa l'offerta formulata da procuratore speciale;

5) le offerte di acquisto, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere effettuate in carta legale e dovranno specificare il cognome, nome, luogo e data di nascita dell'offerente, con la indicazione del codice fiscale, 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 idoneo certificato 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, da allegare.

L'offerta dovrà altresì contenere:

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

b) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, **a pena di inefficacia della offerta**;

c) l'impegno a corrispondere all'istituto mutuante, **entro 60 (sessanta) giorni** dall'aggiudicazione, le somme ad esso dovute, nei limiti del saldo del prezzo dedotta la cauzione versata, ai sensi della normativa sul **Credito Fondiario**, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di perdita della cauzione;

d) l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo del prezzo di aggiudicazione, che comunque non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;

e) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta;

6) 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 la segreteria dell'ASSO.VE.D.A.;

7) le offerte di acquisto dovranno essere depositate, **a pena di inefficacia**, presso i locali dell'ASSO.VE.D.A. in busta chiusa, entro le ore 13,00 del giorno 21 giugno 2019; la busta, potrà essere materialmente depositata anche da persona diversa dall'offerente, previa identificazione a mezzo di documento d'identità in corso di validità.

L'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione per un **importo non inferiore al 10% del prezzo offerto** e ciò a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Palermo - Sez. Esec. Imm. - Proc. n. 621/2015 - LOTTO UNICO**"; sia l'offerta che l'assegno dovranno essere inseriti a cura dell'offerente all'interno della busta, che sarà custodita in deposito presso l'ASSO.VE.D.A. Il mancato rispetto del termine e/o il mancato versamento della cauzione nella misura e/o nella forma stabilite, determineranno l'inefficacia dell'offerta;

8) ogni creditore, nel termine di 10 (dieci) giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo;

9) il giorno **24 giugno 2019, alle ore 9,30**, il Professionista delegato procederà all'apertura delle buste e, in caso di unica offerta, all'esame ed alla

deliberazione sulla stessa, sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti.

Se l'offerta risulterà pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto sarà inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Professionista delegato farà luogo alla vendita se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non saranno state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588;

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

Nel caso in cui la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e 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, purchè l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista dall'art. 506, primo comma c.p.c.

Sempre nel caso in cui la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, ma non siano presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il Professionista delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita,

disporrà l'aggiudicazione in favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, disporrà l'aggiudicazione in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista delegato terrà conto dei seguenti criteri in ordine graduato: migliore prezzo offerto; a parità del prezzo offerto, cauzione versata più alta; a parità del prezzo e della cauzione versata, i tempi più ridotti di pagamento.

Nel caso di adesione degli offerenti alla gara, se il prezzo offerto all'esito della stessa è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista delegato non darà luogo all'aggiudicazione quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Per converso procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione), quando il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita;

11) 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.;

12) in caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore a € **1.000,00** (euro mille/00);

13) in caso di aggiudicazione, trattandosi di **procedura soggetta alla normativa in materia di Credito Fondiario**, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare, **entro 60 (sessanta) giorni** dalla data dell'aggiudicazione, **direttamente all'Istituto mutuante**, la parte del prezzo corrispondente al

credito vantato dalla Banca, nei limiti del saldo del prezzo dedotta la cauzione versata, o - soltanto ove intenda e possa subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, e ciò previo accertamento dell'esistenza dei relativi presupposti da effettuarsi preventivamente a sua cura - quanto al predetto Istituto dovuto per rate scadute, spese ed accessori. L'aggiudicatario medesimo dovrà inoltre provvedere, entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione, al versamento del residuo dovuto a titolo di saldo prezzo, dedotta la cauzione e l'importo versato all'Istituto mutuante, nonché delle spese, nella misura presuntivamente determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione, e comunque nella misura non inferiore ad € 2.500,00, 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. 621/2015 - LOTTO UNICO**", dovranno essere depositati presso i locali dell'ASSO.VE.D.A.. 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.*;

14) in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà immediatamente restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno custodito in deposito presso l'ASSO.VE.D.A.;

15) se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di

assegnazione tempestive e valide, il Professionista delegato provvede ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

* * * * *

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, per quanto risulta dalla relazione redatta dall'esperto, alla quale, comunque, si rimanda integralmente si rende noto che: la realtà dei luoghi non è rispondente alla planimetria catastale (n. prot. PA0030383 del 21.01.2008 - in quanto risultano effettuati interventi in difformità dalla concessione edilizia originaria n. 13 del 23.01.2007.

Gli interventi su indicati sono:

- realizzazione di un soppalco in legno 34,25 mq, raggiungibile a seguito di una scala anch'essa in legno, composto da un locale senza tramezzi, con affaccio sulla cucina, e con una altezza massima al colmo di 1,90 m. La realizzazione del soppalco crea consequenzialmente una altezza dei locali sottostanti di 2,50 m. Quindi sia al di sopra e sia al di sotto dello stesso, le altezze non sono rispettate in relazione al regolamento edilizio di Monreale. Si precisa che il soppalco realizzato, in quanto abusivo e non sanabile a causa delle altezze non conformi, dovrebbe essere demolito e quindi conteggiato nella stima finale del bene. Secondo le norme vigenti il soppalco in questione doveva essere dichiarato nella DIA presentata al Comune in data 27.07.2007. Infatti per soppalchi di modeste dimensioni che non aumentano la superficie dell'immobile, che non gravano sulla struttura della stessa, che vengono utilizzati come deposito e in cui le altezze sono relativamente basse, prima della realizzazione basta darne comunicazione al Comune di residenza attraverso una DIA. Inoltre, ovviamente, vi è l'assenza in Catasto della

variazione planimetrica dell'immobile.

- L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, del T.U. 6.6.2001, n. 380 ed all'art 40, comma 6, della L. 28.2.1985 n. 47 e successive modificazioni.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano e meglio e più specificatamente descritto nelle relazioni del perito in atti, alle quali si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e fatti salvi i diritti di prelazione di terzi, ove esistenti; 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, 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo.

La presentazione delle offerte di acquisto, così come la partecipazione alla vendita, presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega (così come integrata con le successive circolari emesse dai Signori Giudici

dell'Esecuzione), 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 processuale.

In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica e alla conformità degli impianti, si rimanda a quanto sul punto eventualmente esplicitato nella relazione di CTU, **con espressa avvertenza che, in ogni caso, è a carico dell'eventuale acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica e la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza.**

Tutto quanto sopra è, comunque, meglio precisato nella relazione di stima redatta dall'arch. Fausto Sutura, alla quale si fa espresso rinvio.

L'immobile è libero da persone e le chiavi di accesso sono in possesso del Custode Giudiziario.

In applicazione dell'art. 2 comma 7 del D.M. 127/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario e 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. 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.

Per maggiori informazioni e per la visita di quanto oggetto della vendita

rivolgersi all'ASSO.VE.D.A. (tel. 091.335768), presso la quale è reperibile il custode giudiziario avv. Marcella Badalamenti.

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., estratto de presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet Astegiudiziarie.it e sul circuito Aste.click del gruppo Edicom.

Sul sito internet Astegiudiziarie.it e sul circuito Aste.click del gruppo Edicom saranno disponibili per la consultazione: la copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato.

Palermo, 29 marzo 2019

Il Professionista delegato

(avv. Marcella Badalamenti)