

TRIBUNALE DI PALERMO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

████████████████████
CONTRO
████████████████████

L'Avv. Fabio Arcuri, quale professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati, ai sensi dell'art. 591 bis e ss. c.p.c., come modificati dal D.L. n. 85/2015, convertito con modifiche in Legge n. 132/2015;

- vista la circolare emessa dai Signori Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Palermo in data 04/10/2018, pubblicata sul sito internet del Tribunale di Palermo nella sezione *Aste Giudiziarie – Circolari e direttive*;

- visti i precedenti verbali di asta deserta;

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

AVVISA

Che il **18 settembre 2019 alle ore 09,30** presso il suo studio in Palermo, Via Filippo Cordova n. 103, piano sesto, delibererà sulle offerte relative alla vendita senza incanto del seguente immobile pignorato:

Lotto unico: *appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Palermo, Via Paolo Emiliani Giudici n. 134, ubicato al terzo piano a destra salendo la scala; composto da ingresso, corridoio, quattro vani, stanzetta, cucina e w.c. bagno, per una superficie commerciale complessiva di mq. 95; confinante con Via Paolo Emiliani Giudici, con proprietà ██████████, con corpo scala e atrio interno e con proprietà aliena di altro fabbricato, iscritto nel N.C.E.U. di Palermo al foglio 62, mappale 842, sub 13 Cat. A/3, Vani 6,6, r.c. € 369,27.*

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica e per quanto risulta dalla relazione redatta dall'esperto si rende noto quanto segue:

L'intero edificio di cui fa parte l'immobile posto in vendita era già esistente precedentemente all'anno 1946 in quanto in data 11.05.1949 veniva trascritta ai nn. 11216/10304 la successione in morte di "E" a favore della coniuge e dei figli,

con la quale il de cuius lasciava ad essi *“un intero fabbricato di via Paolo Emiliani Giudici n.134 in catasto all’art. 26726”*. Inoltre anche la planimetria catastale dell’immobile riporta come data di presentazione il 21.12.1939.

Pertanto, essendo tale edificio stato edificato prima del 1° settembre 1967 e prima che fosse emanata e/o approvata la legge Bucalossi (L. 28 Gennaio 1977 n. 10,) che stabiliva il rilascio di una concessione edilizia a titolo oneroso per la realizzazione di costruzioni edili, esso è commercializzabile e non ha l’obbligo di alcun titolo abitativo.

In occasione, però, del sopralluogo effettuato presso l’appartamento in oggetto, venivano accertate irregolarità urbanistiche consistenti in:

1. la **chiusura dei vani porta** di collegamento tra le varie stanze prospicienti su via Paolo Emiliani Giudici;
2. l’**apertura di un vano porta** in una della camera da letto;
3. l’**eliminazione dei due vani porta** a chiusura della sala da pranzo.

La regolarizzazione delle difformità sopra evidenziate ricade nella tipologia di abuso n. 6 (opere di manutenzione straordinaria – come definito dall’art. 3 comma 1, lett. b) del D.P.R. 380 del 06.06.2001– ovvero opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume. Ai sensi della L. 326 del 24 novembre 2003, che ha convertito con modifiche il D.L. n. 269 del 30.09.2003, l’oblazione forfetaria da pagare per la mancata comunicazione di tali lavori è pari a € 516,00.

A tale costo vi sono da aggiungere le spese di un tecnico abilitato per la pratica di regolarizzazione:

- oblazione: **€ 516,00**

- spese tecniche: **€ 400,00**

Per un totale di: **€ 916,00**

Tali irregolarità presenti nell’appartamento sono sanabili e la quantificazione effettuata per la totale regolarizzazione del bene oggetto di codesta procedura va assunta a titolo di riferimento, vista la molteplicità di fattori da considerare sotto l’aspetto amministrativo ed economico.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU [REDACTED], consultabile sul portale delle vendite pubbliche e sul sito internet www.astegiudiziarie.it, alla quale espressamente si rinvia.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle condizioni di cui all'art 46 comma V del T.U. del 06.06.2001 n. 380 e dell'art 40 della L. 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni.

E' onere dell'aggiudicatario dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.

Modalità e condizioni della vendita

1) Il prezzo base d'asta è stabilito in € **34.171,87** (euro trentaquattromilacentosettantuno/87), offerta minima € **25.628,90** (euro venticinquemilaseicentoventotto/90).

Rilancio minimo in caso di gara €**1.000,00** (euro mille/00).

2) Le operazioni di vendita e tutte le attività connesse, che ai sensi dell'art. 571 e seguenti c.p.c. si sarebbero dovute compiere in Cancelleria, saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio in Palermo, Via Filippo Cordova n. 103, piano sesto, tel.091/345267, 091/6257034, fax 091/343795.

3) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

Non è ammessa l'offerta formulata da procuratore speciale.

4) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, **a pena di inefficacia**, presso lo studio dell'Avv. Fabio Arcuri, associato AS.PR.A., in busta chiusa, entro le ore 12,00 del giorno lavorativo (escluso il sabato) precedente a quello fissato per l'esame delle offerte.

La busta potrà essere depositata da persona diversa dall'offerente, previa identificazione del depositante.

All'esterno della busta saranno annotati, a cura del ricevente, i dati di cui all'art. 571 ultimo comma c.p.c..

L'offerta dovrà essere accompagnata dal versamento di una cauzione di **importo**

pari al 10% del prezzo offerto, da corrispondersi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato:

“Tribunale di Palermo Sez. Esec. Imm. proc. 14/10 R. ES. 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 il delegato.

L'offerta è irrevocabile, salvi i casi di cui ai numeri 2 e 3 del comma 3° dell'art. 571 c.p.c.

L'offerta sarà dichiarata inefficace qualora:

a) sia inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel superiore punto “1” del presente avviso.

Pertanto l'offerta verrà considerata efficace ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. a condizione che non sia inferiore ad **€ 25.628,90** (euro venticinquemilaseicentoventotto/90);

b) pervenga oltre il termine stabilito ex art 569 terzo comma c.p.c.;

c) l'offerente non presti la cauzione nei modi e termini sopra previsti.

5) 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 del Tribunale di Palermo ovvero presso la sede dell'AS.PR.A. Associazione Professionale Aste.

6) Le offerte di acquisto dovranno essere redatte su carta legale e dovranno contenere i dati anagrafici e fiscali dell'offerente e precisamente: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale e lo stato civile dell'offerente, il regime patrimoniale nel caso di offerente coniugato, nonché i dati anagrafici e fiscali del coniuge, nel caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni.

In caso di offerente persona giuridica, società, associazione o altro ente, l'offerta dovrà contenere la denominazione, la sede legale, la partita IVA ed il codice fiscale dell'offerente, nonché i dati anagrafici del legale rappresentante ed alla stessa dovrà essere allegato il certificato del Registro delle Società, in corso di validità, dal quale risulti l'attuale vigenza della società o dell'ente, con l'enunciazione dei poteri

di rappresentanza legale.

In caso di offerta presentata in nome e per conto di minore, inabilitato o interdetto, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai soggetti che legalmente rappresentano l'incapace e alla stessa dovrà essere allegata copia conforme all'originale dell'autorizzazione rilasciata dall'Autorità Giudiziaria competente.

L'offerta dovrà altresì contenere:

a) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la stessa è proposta, dandosi atto dell'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni di vendita e dello stato di fatto e di diritto del bene staggito desumibili dal fascicolo processuale;

b) la dichiarazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel superiore punto "1" del presente avviso;

c) il modo ed il tempo del pagamento del saldo prezzo e delle spese, precisandosi che, trattandosi procedura con credito fondiario, l'aggiudicatario, ove non si avvalga della facoltà prevista dall'art. 41 comma 4 T.U.B. - D.Lgs. 385/93, dovrà versare direttamente alla Banca creditrice, nel termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione stessa, un importo pari all'80% del prezzo di aggiudicazione, comunque nei limiti del complessivo credito della Banca, mentre il restante 20%, oltre le spese, dovrà essere versato alla procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili.

Le spese si indicano forfettariamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione (fatta salva una eventuale diversa quantificazione ed eventuale conguaglio anche in relazione alle eventuali agevolazioni fiscali che potranno competere all'aggiudicatario).

Il saldo prezzo da versarsi alla procedura e le spese di vendita dovranno essere corrisposti mediante assegni circolari non trasferibili, da depositarsi presso lo studio del professionista delegato, intestati:

"Tribunale di Palermo Sez. Esec. Imm. proc. 14/10 R. ES. Lotto Unico"

7) Nel giorno ed all'ora fissata il Professionista Delegato, a norma dell' art 572 c.p.c., procederà all'apertura delle buste.

a) In caso di unica offerta, il Professionista Delegato, sentite le parti e i creditori iscritti non intervenuti, procederà all'esame e alla deliberazione sulla stessa.

Qualora l'unica offerta sia pari o superiore al prezzo base stabilito nel superiore punto "1" del presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

Qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel superiore punto "1" in misura non superiore ad un quarto, si farà luogo alla vendita soltanto qualora il delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state proposte istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c..

b) In caso di pluralità di offerte valide, il 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.

Tutte le parti e tutti gli offerenti sono convocati per assistere alla deliberazione sull'offerta ed a partecipare alle eventuali operazioni di gara tra i vari offerenti.

Rilancio minimo in caso di gara **€ 1.000,00 (euro mille/00)**.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista Delegato, sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., aggiudicherà l'immobile posto in vendita in favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata secondo i criteri di cui all'art. 573 comma 3° c.p.c.) oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante riconsegna dell'assegno custodito in deposito dal delegato.

8) La vendita avviene nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui l'immobile si trova, meglio e più specificatamente descritto nella relazione del perito in atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni, azioni, servitù attive e passive se legalmente costituite; 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. 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 quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, spese condominiali dell'esercizio in corso e di quello precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si invitano gli interessati ad esaminare la relazione di stima redatta dal C.T.U. [REDACTED] [REDACTED] consultabile sul portale delle vendite pubbliche e sul sito internet www.astegiudiziarie.it alla quale si fa espresso rinvio e che si dà per conosciuta, così come l'ordinanza di delega ed il presente avviso, al momento della presentazione dell'offerta.

E' posta 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), oltre le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente necessarie 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.

E' a carico dell'aggiudicatario l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.

Per maggiori informazioni sull'immobile e per l'eventuale visione dello stesso rivolgersi al delegato e custode giudiziario Avv. Fabio Arcuri entro dieci giorni lavorativi precedenti la vendita.

Per quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alle norme vigenti.

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet www.astegiudiziarie.it, salve restando altre forme di pubblicità, ove legalmente richieste dal creditore procedente o munito di titolo esecutivo e previa autorizzazione del Giudice

dell'Esecuzione.

Palermo, 28 maggio 2019.

IL Professionista Delegato - Avv. Fabio Arcuri