

AS.P.ES.I.

Associazione Professionisti Esecuzioni Immobiliari

Piazzale Ungheria,73 (Grattacielo INA)- 90141 Palermo
Tel. 091.2510674 / Fax 091.7480462 / e-mail: infoaspesi@gmail.com
Codice Fiscale 97216760823 Partita Iva 05699700828

TRIBUNALE DI PALERMO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 335/2014 (Delega n. 252/2015)

L'avvocato Michele Ingargiola, associato AS.P.ES.I., professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. come modificati dal D.L. n. 85/2015, convertito con modifiche in Legge n. 132/2015;

- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c. nonché le circolari dei Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Palermo del 30 giugno 2015, 21 settembre 2015, 2 dicembre 2015, 3 maggio 2016, 2 febbraio 2018, 9 marzo 2018, 4 aprile 2018; - ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto dei beni pignorati; - considerato che non sussistono i presupposti per indire fruttuosamente anche la vendita con incanto, ai sensi dell'art. 569 comma III c.p.c.; - ritenuto che, ai fini della determinazione del prezzo, così come indicato dall'art. 568 c.p.c., può farsi esaustivo riferimento alla perizia depositata - visto l'esito negativo delle vendite precedentemente indette e ravvisata l'opportunità di operare una riduzione del prezzo del 25% rispetto al precedente tentativo;

AVVISA

che il giorno **24.3.2020**, alle ore 9,30 presso i locali dell'AS.P.ES.I., siti in Palermo Piazzale Ungheria 73, (Grattacielo INA) dove si espleteranno tutte le attività delegate, delibererà sulle offerte relative alla **vendita senza incanto** dei seguenti immobili:

LOTTO UNO: Unità abitativa posta al piano rialzato e primo con terrazza di copertura e villetta di pertinenza sita in Palermo, Lungomare Cristoforo Colombo n. 4111, individuata al Catasto fabbricati del Comune di Palermo, al fg. 12, particella 863, sub. 2 limitatamente ai piani rialzato e primo, per una superficie lorda coperta di mq. 173,50 e scoperta di mq. 123.

Il tutto come meglio identificato e descritto in atti.

Valore del lotto: € € 214.875,00

(euroduecentoquattordicimilaottocentasettantacinque/00)

Offerta minima efficace ex art. 571 c.p.c.: € 161.156,00

(eurocentosessantunomilacentocinquantasei/00)

Rialzo minimo in caso di gara tra più offerenti: € 1.500,00 (euromillecinquecento/00)

Stato di possesso del bene: Allo stato attuale l'immobile è temporaneamente nella disponibilità dei debitori. Al riguardo si precisa che, comunque, il custode giudiziario curerà il rilascio del bene in favore dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art.560 c.p.c., libero da persone e cose.

Conformità Urbanistica dell'immobile: L'unità immobiliare oggetto della stima appartiene ad un villino bifamiliare costruito con Licenza Edilizia n. 853 rilasciata il 15.09.1970 e successiva Licenza Edilizia n. 262, rilasciata il 21.04.1972 dal Comune di Palermo. L'immobile de quo è stato dichiarato abitabile tramite certificato di abitabilità n. 9953 rilasciato il 22.07.1972 dal Comune di Palermo. Inoltre, sono stati rilevati degli abusi rispetto alla documentazione tecnica allegata alle Licenze Edilizie. Gli abusi sono regolarizzabili soltanto in parte, tramite richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 – Testo Unico sull'edilizia (ex art. 13 Legge 47/85). Infine, è necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica (Ape).

Per tutto, comunque, si rimanda alla perizia tecnica.

LOTTO DUE: Garage ed unità abitativa posta al piano seminterrato con villetta di pertinenza siti in Palermo, Lungomare Cristoforo Colombo n. 4111, individuati al Catasto fabbricati del Comune di Palermo, al fg. 12, particella 863, sub. 2 limitatamente al piano seminterrato e sub. 3 (garage), per una superficie coperta dell'appartamento di mq. 85 e del garage di mq. 95.

Il tutto come meglio identificato e descritto in atti.

Valore del lotto: € 98.438,00 (euronovantottomilaquattrocentotrentotto/00)

Offerta minima efficace ex art. 571 c.p.c.: € 73.829,00

(eurosettantatremilaottocentoventinove/00)

Rialzo minimo in caso di gara tra più offerenti: € 1.000,00 (euromille/00)

Stato di possesso del bene: Allo stato attuale l'immobile è temporaneamente nella disponibilità dei debitori. Al riguardo si precisa che, comunque, il custode giudiziario curerà il rilascio del bene in favore

- cognome, nome, luogo e data di nascita, attività, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale;
- se l'offerente è coniugato, il suo regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge, se in comunione legale;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi della stessa, inclusa la Partita Iva o il Codice Fiscale, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con avvertimento che in mancanza ogni comunicazione sarà effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta ai sensi degli artt. 571 e 573 c.p.c..

2) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura pari al decimo del prezzo da lui proposto, oppure se il prezzo è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo determinato nel presente avviso.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Nel caso in cui l'offerente sia un minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione.

3) Unitamente all'offerta, dovrà essere depositata una **cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Palermo-Es.n.335/14 – Cauzione Lotto..*" (indicando il nr. del lotto per il quale si presenta l'offerta) nonché la fotocopia di detto assegno. Al riguardo, si precisa che in caso di più offerte presentate per il medesimo prezzo, ai fini dell'individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art.573 c.p.c. sarà preferita quella per la

quale è stata versata la cauzione più alta.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione verrà immediatamente restituita al termine della gara.

4) L'offerta è irrevocabile e vincolante, salvi i casi previsti dall'art. 571 c.p.c..

5) Le offerte saranno esaminate il giorno 24.3.2020 alle ore 9,30 presso i locali dell'AS.P.ES.I., siti in Palermo, Piazzale Ungheria 73, (Grattacielo INA), previa apertura delle buste in cui sono contenute, alla presenza degli offerenti.

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, ai sensi dell'art. 572 c.p.c.. Nel caso in cui il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito dall'ordinanza di vendita in misura non superiore ad 1/4, si procederà ai sensi degli artt.572 e 573c.p.c.

a) In caso di unica offerta, il Professionista Delegato, sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, procederà all'esame ed alla deliberazione sulla stessa. Qualora l'unica offerta sia pari o superiore al valore del lotto indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

Qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore rispetto al valore del lotto indicato nel presente avviso in misura non superiore ad 1/4, 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.

In caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.500,00 (euromillecinquecento/00) per il lotto uno ed a € 1.000,00 (euromille/00) per il lotto due.

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 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 depositato la cauzione più alta.

6) Per ciò che attiene al pagamento del prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario, ove non si avvalga della facoltà prevista dall'art. 41 comma 4 T.U.B. - D.Lgs. 385/93, nel termine di **60 giorni** dalla data di aggiudicazione dovrà versare direttamente all'Istituto creditore le somme ad esso dovute ai sensi della normativa vigente in materia di **Credito Fondiario**.

L'eventuale residuo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione e le somme versate direttamente al creditore ai sensi della normativa sopra richiamata, dovrà essere versato alla procedura nel termine indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il termine di **120 giorni** dalla data di aggiudicazione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "*Tribunale di Palermo Es. n. 335/14 – Saldo Prezzo Lotto Uno o Due*".

7) Qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo prezzo di fare ricorso a mutuo bancario, egli dovrà formulare apposita istanza al momento dell'aggiudicazione. In ogni caso il termine per il versamento del saldo prezzo non sarà soggetto a proroghe qualora l'istituto mutuante non garantisca entro il termine fissato l'erogazione del mutuo.

8) Le spese di vendita dovranno essere versate nel termine indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Palermo Es. n. 335/14 – Spese Lotto Uno o Due*", nella misura presuntivamente determinata del **20%** del prezzo di aggiudicazione e comunque non inferiore a € 2.000,00 (euroduemila/00) salvo conguaglio e/o diversa quantificazione in caso di documentato diritto a particolari agevolazioni fiscali, che sarà determinata e comunicata all'aggiudicatario dal Professionista delegato. Se l'aggiudicatario nell'offerta indica un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara.

9) Qualora nella domanda non siano espressamente previsti termini e condizioni diverse rispetto a quelle sopra indicate, l'offerente sarà vincolato da quanto stabilito nel presente avviso.

10) In caso di mancato deposito entro il termine stabilito del saldo prezzo e di ogni altra somma dovuta, 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..

La presentazione dell'offerta e la partecipazione all'asta presuppongono l'intergale conoscenza dell'ordinanza di delega, 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutti relativi diritti ed obblighi, nonché le eventuali pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed 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, 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 dall'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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli e sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., salvo espressa diversa indicazione 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 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.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

E', inoltre, onere dell'aggiudicatario, qualora sussista, di dotare l'immobile di attestato di prestazione energetica in conformità alla normativa vigente.

Ai fini delle determinazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, si precisa che ricorrendone i presupposti di legge l'aggiudicatario potrà chiedere le agevolazioni previste dalle normative vigenti.

La vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

Per eventuali abusi edilizi l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 40 L 47/85 e 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e successive modifiche e integrazioni.

Ai fini della determinazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, si precisa che, ricorrendone i presupposti di legge, l'aggiudicatario potrà richiedere, qualora acquisti immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, non agendo nell'esercizio di attività commerciali artistiche o professionali, che in deroga all'art. 44, co 1 del DPR 26.04.1986 n.131, la base imponibile sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, co 4 e 5 del DPR n.131/86, fatta salva l'applicazione dell'art.39, co 1, lett. D, ultimo periodo, del DPR del 23.09.1973 n.600 (Disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi).

Il cespite oggetto del presente avviso è meglio descritto nella relazione di stima, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio. Tale relazione è consultabile sul sito www.astegiudiziarie.it, nonché presso i locali della sede operativa dell'AS.P.ES.I. nei giorni di martedì e giovedì dalle 9,30 alle 12,30.

I locali dell'AS.P.ES.I. saranno aperti al pubblico, oltre che nei giorni sopra indicati, anche nel giorno feriale precedente a quello destinato all'apertura delle buste, dalle 9,30 alle 12,00. Qualora il termine di presentazione delle offerte cadrà nel giorno di sabato, questo sarà anticipato al giorno precedente. Per ulteriori chiarimenti ed informazioni sull'immobile e per l'eventuale visione dello stesso si prega di contattare il professionista delegato e custode giudiziario (Avv. Michele Ingargiola), ai seguenti recapiti: tel. 091.2510674 / fax 091.7480462/ e-mail: avv.micheleingargiola@gmail.com

Palermo, 8.1.2020

Il Professionista Delegato
Avv. Michele Ingargiola

RELATA DI NOTIFICA

Ad istanza come in atti, io sottoscritto A.U.G. addetto all'Ufficio Unico Notificazioni presso la Corte di Appello di Palermo ho notificato e rilasciato copia del suesteso atto di avviso per averne piena e legale scienza e per ogni effetto di legge a:

Vitale Andrea c/o presso il suo procuratore costituito, Avv. Carlo Landolina con studio in Palermo, via Generale Strega n.14 ivi consegnandone copia a mani di

- Parlato Patrizia c/o Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Palermo via Giovanni Battista Impallomeni 20 ivi consegnandone copia a mani di