

AS.P.E.S.I.

Associazione Professionisti Esecuzioni Immobiliari

Piazzale Ungheria,73 (Grattaciolo 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. 594/13 (Delega n. 23/18)

L'avvocato Rosolino Fabrizio Giambona, associato AS.P.E.S.I., professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. come modificato dal D.L. n. 85/2015, convertito con modifiche in Legge n. 132/2015;

- visti i novellati artt. 569 e ss. c.p.c. nonchè gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di delega;

- visto l'esito dei precedenti tentativi di vendita senza incanto;

- ritenuto necessario fissare una nuova vendita senza incanto per i lotti rimasti invenduti ad un prezzo ribassato del 25% rispetto al precedente prezzo base d'asta;

- considerato che, invece, non sussistono i presupposti per indire fruttuosamente anche la vendita con incanto, ai sensi dell'art. 569 comma III c.p.c.;

- visto che non appare individuabile un intervento del G.Es. idoneo a rimuovere le cause di diserzione delle precedenti aste;

AVVISA

che il giorno **9 maggio 2024** alle ore 10.00, presso i locali dell'AS.P.E.S.I., siti in Palermo Piazzale Ungheria 73, (Grattaciolo INA) dove si espletteranno tutte le attività delegate, delibererà sulle offerte relative alla **vendita senza incanto** dei seguenti immobili:

LOTTO A: ...*omissis*...

LOTTO B: ...*omissis*...

LOTTO C: ...*omissis*...

LOTTO D: ...*omissis*...

LOTTO E: Porzione di villa quadrifamiliare sita in Palermo, via Tommaso Natale n. 93/b; composta da piano semicantinato, piano rialzato e primo piano su un lotto di terreno di mq. 700 con locali accessori. Iscritta al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 15, particella 1081, sub 5, piano T-1-S1, cat. A/7, classe 8, vani 18,5, rendita € 2.054,21, compresa una quota indivisa di area urbana, p.lla 1081 sub 1.

Il tutto come meglio identificato in atti e in CTU.

Prezzo base d'asta: € 301.140,00

Offerta minima efficace ex art. 571 c.p.c.: € 225.855,00

Rialzo minimo in caso di gara tra più offerenti: € 10.000,00

Stato di possesso: L'immobile è parzialmente occupato da terzi senza titolo opponibile e, pertanto, 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.

Situazione urbanistica: Dalle risultanze della CTU emerge che l'immobile pignorato è stato realizzato giusta licenza edilizia n. 706 del 28/6/1975 rilasciata dal Municipio di Palermo.

Ai sensi della legge n. 47/85, relativamente ad alcune difformità, è stata presentata domanda di Sanatoria presso il Comune di Palermo il 29/6/1987, prot. n. 9834, la cui relativa oblazione è stata interamente pagata. Successivamente sono stati realizzati ampliamenti della villa e costruzioni sul lotto di terreno di pertinenza per i quali sono state presentate le richieste di sanatoria edilizia Prot. n. 9834 del 29/6/1987, n. 4485 del 27/2/1995, n. 4497 del 27/2/1995.

Tali istanze - per le quali è stata interamente versata l'oblazione calcolata e gli oneri accessori - sono state unificate nel 2001 e risultano complete di documentazione, comprese le integrazioni richieste. Risulta altresì effettuata la variazione catastale e depositata la perizia giurata (n. prot. 281575 del 12.04.2010) dalla quale si evince un credito per i pagamenti effettuati pari ad € 25.825,34. Il perito rileva che la pratica risulta assegnata per il completamento dell'iter in data 15.12.2010 ma, a tutt'oggi, non ancora trattata.

Per le procedure di regolarizzazione si rimanda alla CTU.

Infine, si precisa che il valore dell'immobile è stato decurtato in sede di CTU delle spese necessarie

per la sua regolarizzazione.

LOTTO F: ...*omissis*...

LOTTO G: Porzione di villa quadrifamiliare sita in Palermo, via Tommaso Natale n. 93/b; composta da un piano attico con terrazze, corti esclusive e locali accessori.

Iscritta al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 15, particella 1081, sub 8, piano T-2-S1, cat. A/7, classe 8, vani 9, rendita € 999,34, compresa una quota indivisa di area urbana -p.lla 1081 sub 1.

Il tutto come meglio identificato in atti e in CTU.

Prezzo base d'asta: € 256.290,00

Offerta minima efficace ex art. 571 c.p.c.: € 192.218,00

Rialzo minimo in caso di gara tra più offerenti: € 10.000,00

Stato di possesso: L'immobile è parzialmente occupato da terzi senza titolo opponibile e, pertanto, 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.

Situazione urbanistica: Dalle risultanze della CTU emerge che l'immobile pignorato è stato realizzato giusta licenza edilizia n. 706 del 28/6/1975 rilasciata dal Municipio di Palermo.

Ai sensi della legge n. 47/85, relativamente ad alcune difformità, è stata presentata domanda di Sanatoria presso il Comune di Palermo il 29/6/1987, prot. n. 9834, la cui relativa oblazione è stata interamente pagata. Successivamente sono stati realizzati ampliamenti della villa e costruzioni sul lotto di terreno di pertinenza per i quali sono state presentate le richieste di sanatoria edilizia Prot. n. 9834 del 29/6/1987, n. 4485 del 27/2/1995, n. 4497 del 27/2/1995.

Tali istanze - per le quali è stata interamente versata l'oblazione calcolata e gli oneri accessori - sono state unificate nel 2001 e risultano complete di documentazione, comprese le integrazioni richieste. Risulta altresì effettuata la variazione catastale e depositata la perizia giurata (n. prot. 281575 del 12.04.2010) dalla quale si evince un credito per i pagamenti effettuati pari ad € 25.825,34. Il perito

Non è ammessa l'offerta formulata da procuratore speciale.

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa, indicante esclusivamente il nome della persona che materialmente la deposita (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista delegato e la data della vendita, senza alcun'altra indicazione o segno distintivo, ai sensi dell'art. 571 ultimo comma c.p.c., e dovrà indicare:

- il lotto per il quale l'offerta è proposta o, comunque, i dati identificativi dell'immobile per il quale s'intende presentare l'offerta;
- il prezzo offerto che, comunque, non potrà essere inferiore di oltre 1/4 del valore del lotto indicato nel presente avviso, fermo restando quanto disposto dal terzo comma dell'art. 572 c.p.c.;
- il tempo di pagamento del saldo del prezzo di acquisto dedotta la cauzione;
- 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: a) se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura almeno pari al decimo del prezzo da lui proposto; b) 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. 594/13 Cauzione lotto...*", (indicando il lotto per cui s'intende partecipare), nonché la fotocopia di detto assegno. 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) Ogni creditore, nel termine di giorni dieci prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. L'istanza di assegnazione può essere presentata anche a favore di un terzo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 590 bis c.p.c., introdotto dal D.L. n. 59/2016.

6) Le offerte saranno esaminate il giorno 9 maggio 2024 alle ore 10:00, presso i locali dell'AS.P.E.S.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 573 c.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.

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 presentato l'offerta per primo.

Si precisa che ai fini dell'individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: 1) miglior prezzo offerto; 2) a parità del prezzo offerto, cauzione versata più alta.

Se sono 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 del lotto stabilito nel presente avviso, non si fa luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione, purchè la relativa istanza contenga l'offerta di pagamento di una somma non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso nonché della somma prevista nell'art. 506, primo comma c.p.c. (non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

7) Per ciò che attiene al pagamento del prezzo di aggiudicazione, il residuo del prezzo di acquisto,

dedotta la cauzione, 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 assegno circolare non trasferibile intestato al “*Tribunale di Palermo Es. n. 594/13 Saldo prezzo lotto...*” (indicando il lotto aggiudicato), da depositarsi presso la sede dell'AS.P.E.S.I., sita in Piazzale Ungheria n. 73 - Palermo. Se l'aggiudicatario nell'offerta indica un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara.

8) 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.

9) 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. 594/13 SPESE lotto...*” (indicando il lotto aggiudicato), 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, eventualmente anche in caso di documentato diritto a particolari agevolazioni fiscali, che sarà determinata e comunicata all'aggiudicatario dal Professionista delegato.

L'assegno a titolo di spese dovrà essere depositato presso la sede dell'AS.P.E.S.I., sita in Piazzale Ungheria n. 73 - Palermo.

Se l'aggiudicatario nell'offerta indica un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara.

10) 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.

11) 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..

12) Ove l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'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.

La presentazione dell'offerta e la partecipazione all'asta presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerenti 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.

Gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli e saranno trasferiti liberi 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) oltre accessori di legge (10% spese generali, CPA e IVA) e 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.

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

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

Per eventuali abusi edilizi l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti di legge, 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.

Gli immobili oggetto del presente avviso sono meglio descritti nella relazione di stima, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio.

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega nonché alle successive circolari integrative. A tal fine, un estratto del presente avviso verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche, così come previsto dall'art. 490 comma 1 c.p.c..

Inoltre, ai sensi del comma 2 del citato art. 490 c.p.c., copia del presente avviso e della relazione di stima del compendio posto in vendita verranno pubblicati sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it e sui portali collegati al servizio Aste.click del Gruppo Edicom (www.asteavvisi.it e www.asteannunci.it).

I locali dell'AS.P.E.S.I., siti in Piazzale Ungheria n. 73 – Palermo, saranno aperti al pubblico 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 o festivo, questo sarà anticipato al giorno precedente.

L'eventuale richiesta di visita dell'immobile dovrà essere prenotata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Palermo, 5 febbraio 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Rosolino Fabrizio Giambona