

AVV. ANTONINO ARENA

VIA F. CORDOVA 103 - 90143 PALERMO

Tel.091.34.52.67 Fax 091.34.37.95

Email: antoninoarena@hotmail.it PEC: antoninoarena@pecavvpa.it

N. 548/2014 R. Es.

Delega n. 154/2019

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

X

L'Avv. Antonino Arena 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, viste le circolari dei Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Palermo;

- visti i novellati artt. 569 e ss. c.p.c.;

- visto il verbale di asta deserta del 25/02/2020 e del 06/10/2020;

AVVISA

Che il giorno **26 gennaio 2021 alle ore 10,00 presso la Sala Aste Edicom Servizi Srl, sita in Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi 2/Q**, delibererà sulle offerte relative alla vendita senza incanto dei seguenti immobili pignorati:

LOTTO A appartamento ubicato al **piano 3° interno a dx** di un complesso edilizio residenziale sito in Via Messina Montagne n. 13/d (**ex 11**) nel Comune di Palermo con accesso dal vano scala al NCEU foglio 109, particella 731, sub 20 , Cat. A/2, Z.C.2, cl.6, consistenza vani 6,5 , R.C.€ 419,62.

LOTTO B: appartamento ubicato al **piano 3° interno a sx** di un complesso edilizio residenziale sito in Via Messina Montagne n. 13/d (**ex 11**) nel Comune di Palermo con accesso dal vano scala al NCEU foglio 109 , particella 731, sub 21, Cat. A/2, Z.C.2, cl.6, consistenza vani 6, R.C.€ 387,34.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU Arch. Laura Fazioli consultabile sul portale delle vendite pubbliche, sui siti internet del circuito Edicom e sito internet www.astegiudiziarie.it, alla

quale espressamente si rinvia e si da per conosciuta al momento della presentazione dell' offerta.

In merito alla regolarità urbanistica degli immobili il CTU al paragrafo 2.3 rileva che: *“Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Palermo il 25.06.2015 e rilasciato il 13.07.2015 (all. 5), risulta che la particella n. 731 del foglio di mappa n. 109, ricade:- in **Zona Territoriale Omogenea D2** (artt. 13 - 15 - 2 - 25 - 23 bis -276 - 10 - 2 - 25 - 23bis - 27 delle N.T.A.); che in prossimità della particella n. 731 del foglio di mappa n. 109 si snoda la **Regia Trazzera n. 139** di cui alla nota n. 1473 del 26.03.2002 del Servizio Demanio Trazzerale della Regione Siciliana. Con nota prot. AREG-2015/0550908 del **08.07.2015** è stata richiesto, al Servizio Condono Edilizio-Controllo del Territorio del Comune di Palermo, accesso e copia dei documenti amministrativi relativi alla domanda di Sanatoria 7401/bis del 30.12.1986 e della Certificazione assentita prot. 418714 del 04.06.2012 intestate al soggetto **A** ed al soggetto **B** (all. 5). Da una ricerca di archivio condotta presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo è emerso che in data 30.12.1986 prot. 7401/bis è stata presentata dal soggetto **B** una “Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3 di cui alla tabella allegata alla Legge 28.02.1985 n. 47” MOD. 47/85-A, relativa alla p.lla 731 e che risulta essere stata presentata una integrazione alla documentazione relativa all'istanza di condono edilizio. In particolare in data 22.08.2011 prot. 594073 è stata depositata presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo la seguente documentazione: Perizia Giurata ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 4 del 16.04.2003; - Certificato di toponomastica; - Parere igienico - sanitario prot. n. 25 EP/IP/ASP del 25.03.2911; Autorizzazione allo scarico n. 244 del 14.09.2010; Dichiarazioni di conformità impianti; Bollettini postali versamento oblazione 50%; Bonifico bancario a saldo oblazione 50%; Versamento 1^ rata Oneri di Urbanizzazione. Versamento 1^ rata Costo di Costruzione; Visure catastali. In data **04.06.2012** prot. **418714** il “Servizio Condono Edilizio - U.O. Perizie Giurate (ex art. 17 L.R.4/03) e A.G.” del*

Comune di Palermo ha certificato che "...risulta prodotto il bollettino della rata di acconto di pagamento degli oneri oncessori come autodeterminati nella perizia giurata asseverata...ed acquisita al prot. 594073 del 22.08.2011 e che sono decorsi 90 giorni dalla presentazione della stessa senza che siano intervenute determinazioni comunali. Si fa presente che il mancato pagamento delle ulteriori rate entro le scadenze riportate nel prospetto di cui in perizia comporta l'annullamento della concessione tacitamente assentita." Dopo numerose ricerche ed incontri con tecnici dell'Edilizia Privata è emerso che il fascicolo si trova all'Archivio Generale e che non ci sono ulteriori somme da versare se non: "Diritti di istruttoria" pari ad € 52,00 - "Diritti di segreteria" pari ad € 5,16 e che pertanto per il completamento della pratica sarà necessario effettuare una "Richiesta di abitabilità/agibilità ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/04".

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà 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 a seguito di riduzione nella misura del 25% del prezzo base precedentemente fissato è stabilito come segue:

Lotto A: € 97.400,25 (euro novantasettemilaquattrocento/25), **offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad € 73.050,19 (euro settantatremilacinquanta/19);

Lotto B: € 102.172,50 (euro centoduemilacentosettantadue/50), **offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad € 76.629,38 (euro settantaseimilaseicentoventinove/38).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad € 2.000,00 (euro duemila/00) per ciascun lotto.

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 **la Sala Aste Edicom Servizi Srl, sita in Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi 2/Q.**

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**, in Palermo, Via Filippo Cordova n. 103, presso lo studio dell'Avv. Antonino Arena (tel. 091/345267, fax 091/343795), in busta chiusa, entro le ore 13,00 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. n. 548/2014 R. ES."** con indicazione del lotto al quale la stessa si riferisce.

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.

b) pervenga oltre il termine stabilito ai sensi dell' 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 lo studio del professionista delegato.

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 ed 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 di **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 la parte del prezzo di aggiudicazione corrispondente al complessivo credito della stessa, nel termine di **sessanta giorni** dalla data di aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione stessa, fermo restando che l'eventuale residuo del prezzo nonché le spese nella misura determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione, quale somma forfettariamente determinata (salva diversa quantificazione, che sarà effettuata e comunicata dal Professionista Delegato, in relazione alle eventuali agevolazioni fiscali spettanti all'aggiudicatario per le spese di trasferimento), dovranno essere versati nel termine indicato nell'offerta e, comunque, non oltre **centoventi giorni** dall'aggiudicazione, mediante assegni circolari non trasferibili, da depositarsi presso lo studio dell'Avv. Antonino Arena (tel. 091/345267, fax 091/343795), intestati:

"Tribunale di Palermo Sez. Esec. Imm. proc. n. 548/2014 R. Es. con indicazione del lotto aggiudicato".

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicata dal delegato, entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.) **pena la decadenza dall'aggiudicazione**.

In caso di mancato deposito entro il termine stabilito del saldo prezzo o spese 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..

7) Il giorno sopra indicato 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 ed i creditori iscritti non intervenuti, procederà all'esame ed alla deliberazione sulla stessa. Qualora l'unica offerta sia pari o superiore al prezzo base indicato 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 indicato 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.

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 e che si dà per conosciuta, 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 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.

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal Giudice dell'esecuzione, redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega. L'elaborato peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso e si dà per conosciuto dagli offerenti.

L'attestazione di cui art. 29 della Legge 52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie.

Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizia tecnica più volte menzionata. Si informa che l'assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.

Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40

della Legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Se gli abusi edilizi sono sanabili, l'aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 120 giorni di tempo dalla data del Decreto di Trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, c. 1, del D.P.R. 380/2001 o all'art. 40, c. 2, della Legge 47/1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. c.p.c.).

Si invitano, pertanto, gli interessati ad esaminare la relazione di stima redatta dal C.T.U. Arch Laura Fazioli consultabile sul portale delle vendite pubbliche, sui siti internet del circuito Edicom sul sito internet www.astegiudiziarie.it alla quale si fa espresso rinvio e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo sia alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), sia le relative spese generali (nella misura del 10%), sia 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.

Per maggiori informazioni sull'immobile e per l'eventuale visione dello stesso rivolgersi al delegato e custode giudiziario dell'immobile pignorato, Avv. Antonino Arena (tel. 091/345267, fax 091/343795), entro dieci giorni lavorativi precedenti la vendita.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa vigente.

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, 05 novembre 2020

Il Professionista Delegato

Avv. Antonino Arena