

AVV. MONICA GALLUZZO
VIA G. A. BALDISSERA N. 18 – 90143 PALERMO
TEL/FAX: 0916268419 – Cell. 3491252094
E-mail: avv.monicagalluzzo@gmail.com
avv.monicagalluzzo@legalmail.it
Si riceve per appuntamento

TRIBUNALE DI PALERMO

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G. Es. n. 14/2016**, delegata per le operazioni di vendita all'Avvocato Monica Galluzzo (Delega n. 58/2017), con studio a Palermo, Via G. A. Baldissera n. 18, promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato Avv. Monica Galluzzo,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 10.03.2017, con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi;
- accertata la regolarità dei dati riportati nell'atto di pignoramento, l'inesistenza di vizi di notifica del pignoramento e del provvedimento di convocazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;
- viste le disposizioni dei Giudici dell'Esecuzione presso il Tribunale di Palermo relative alle attività delegate ai professionisti ed in particolare la Circolare del 30/06/2015, la Circolare n.3/15 del 21.9.15, la Circolare del 2.12.2015 e la Circolare n. 1/2018;
- ritenuto che la vendita è **soggetta alla normativa sul Credito Fondiario ex D. Lgs. 385/93**;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- visto il verbale di asta deserta del 7.11.2017 e del 7.03.2018

AVVISA

che il giorno **5 luglio 2018 alle ore 13:00**, presso lo studio del sottoscritto Professionista

Delegato, a Palermo in Via G. A. Baldissera n. 18, si procederà alla vendita senza incanto del seguente beni immobile **in unico lotto**:

LOTTO Unico: *“Appartamento sito in Palermo alla Via Modica n. 6 ubicato al piano secondo a sinistra salendo le scale, composto da cinque vani ed accessori; confinante con la suddetta via e con proprietà aliena. In catasto al foglio 38 particella 1551/22, z.c. 2, categ. A4, cl. 5° vani 7,5, RC Euro 220,79.*

Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **€ 79.143,75** (Euro settantanovemilacentotrentatré/75). L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a € 59.357,81 (Euro cinquantanovemilatrecentocinquantesette/81) (prezzo base detratto il 25%).

La vendita si terrà secondo modalità, condizioni e termini che di seguito si indicano:

- 1) Le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli artt. 576 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 il proprio studio a Palermo, Via G. A. Baldissera n. 18.
- 2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c..
- 3) L'offerta, **irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, dovrà essere effettuata in carta legale (bollo) e dovrà specificare il cognome, nome, luogo e data di nascita dell'offerente persona fisica, con la indicazione del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale (con la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni), allegando copia del documento di identità in corso di validità, nonché copia del codice fiscale (sia dell'offerente, sia del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione). L'offerta effettuata da una società o da altro ente dovrà specificare la relativa denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, con indicazione delle generalità del legale rappresentante, allegando certificato attestante l'attuale vigenza della società o dell'ente ed i relativi poteri di rappresentanza legale, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante. L'offerta effettuata dal minorenne dovrà essere sottoscritta da chi esercita la

potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia.

4) L'offerta dovrà contenere:

a) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale è proposta con l'indicazione "lotto unico";

b) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita, **a pena di inefficacia della offerta;**

c) l'impegno a corrispondere al creditore fondiario, **entro sessanta giorni** dall'aggiudicazione - ove l'aggiudicatario non intenda o non possa avvalersi della facoltà di subentro nel contratto - le somme ad esso dovute ai sensi della normativa sul **credito fondiario**, sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione e della perdita della cauzione, nonché l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo prezzo di acquisto che, **dedotto quanto già versato al creditore fondiario**, non potrà avvenire oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione;

d) la dichiarazione di avere preso integrale visione ed averne così conoscenza della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e delle successive statuizioni emesse dai Giudici dell'Esecuzione presso il Tribunale di Palermo, alla luce del D.L. n.83/2015 convertito con modifiche in Legge n.132 del 06.08.2015, di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito;

e) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale (in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Palermo ovvero presso lo studio del Professionista Delegato come sopra indicato);

f) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

Non è prevista per la vendita la rateizzazione del versamento del prezzo.

5) L'offerta di acquisto dovrà essere accompagnata da una **cauzione** di importo pari almeno al 10% del prezzo proposto e ciò a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al "*Trib.*

di Palermo Sez. Esec. Imm. proc. n. 14/2016 lotto unico”, da inserire - unitamente all’offerta - all’interno della busta, a cura dell’offerente.

Il mancato versamento della cauzione, nella misura e nella forma stabilite, determinerà l’inefficacia dell’offerta.

6) L’offerta di acquisto dovrà essere depositata, unitamente alla cauzione, in busta chiusa dall’istante o da altra diversa persona, previa identificazione con esibizione di valido documento d’identità, presso lo studio del Professionista Delegato a Palermo, Via G. A. Baldissera n. 18 **entro le ore 12:00 del giorno 2 luglio 2018, a pena di inefficacia.** All’atto del deposito sulla busta saranno indicate a cura dell’addetto alla ricezione: le generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data della vendita nonché la data e l’orario della consegna della busta. A tal fine si comunica che lo studio riceve previo appuntamento telefonico. **Il mancato rispetto del suddetto termine determinerà l’inefficacia dell’offerta.**

7) Successivamente, in data **5 Luglio 2018, alle ore 13.00,** il professionista delegato provvederà all’apertura delle buste ed all’esame delle offerte. A tal fine, tutte le parti, i creditori iscritti non intervenuti e gli offerenti sono convocati con il presente atto a partecipare alla deliberazione sulle offerte e alle eventuali operazioni di gara, che avranno luogo lo stesso giorno dell’apertura delle buste **alle ore 13.00.**

8) 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. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L’istanza di assegnazione deve contenere l’offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell’art. 506 c.p.c. (valore non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto a prelazione anteriore a quello dell’offerente) ed al prezzo base stabilito per l’esperimento di vendita per cui è presentata.

9) Ai sensi dell’art.572 c.p.c., **in caso di presentazione di un’unica offerta valida e/o efficace,** se essa è pari o superiore al valore dell’immobile stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz’altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato

disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

10) In presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art.573 c.p.c. che, come sopra esposto, avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed **alle ore 13.00**. Al riguardo, si precisa quanto segue:

A) In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente), e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso, il Delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: - miglior prezzo offerto; - a parità del prezzo offerto, cauzione versata più alta; - a parità del prezzo offerto e della cauzione versata, i tempi più ridotti di pagamento (nel caso in cui sia stata autorizzata e inserita nell'avviso di vendita la possibilità di rateizzazione).

B) In caso di adesione alla gara, qualora il prezzo offerto all'esito della stessa sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il delegato non disporrà l'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Per converso, procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in caso di istanze di assegnazione), quando il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

Si precisa che, in caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.000,00 (euro duemila/00).

11) In caso di aggiudicazione, trattandosi di procedura soggetta alla normativa in materia di **Credito Fondiario ex D. Lgs. 385/93**, l'aggiudicatario, ove intenda e possa subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, previo accertamento dell'esistenza dei relativi presupposti da effettuarsi preventivamente a sua cura, sarà tenuto a versare quanto dovuto al predetto Istituto per rate scadute, spese ed accessori, entro il termine di quindici giorni decorrenti dalla aggiudicazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 41 D. Lgs. 385/1993.

Diversamente, 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.

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 25% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato.

Entrambi i suddetti versamenti dovranno essere effettuati a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati al *"Trib. di Palermo Sez. Esec. Imm. proc. n. 14/2016 lotto unico"*, da

depositarsi presso lo studio del Professionista Delegato a Palermo, Via G. A. Baldissera n. 18, negli orari di ricevimento sopra indicati.

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.

12) Nell'ipotesi, invece, di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno custodito in deposito presso il Professionista Delegato.

13) **Il Professionista Delegato precisa che la presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega e delle successive disposizioni emesse dai Giudici dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Palermo alla luce del D.L. n. 83 /2015 convertito con modifiche in legge n.132 del 06.08.2015, del presente avviso di vendita, della perizia di stima, di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito.**

Il Professionista Delegato precisa, altresì, che è a carico dell'acquirente l'onere di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.

14) Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla consulenza tecnica predisposta dal Consulente tecnico d'ufficio Ing. Stefania Travaglia, nella quale, in particolare, è detto che:

"L'immobile è stato edificato in qualità di alloggio popolare con data inizio lavori del 07/10/1958 e data di ultimazione lavori del 26/06/1961. Non sono reperibili all'interno degli archivi del Comune di Palermo, e dell'Istituto Autonomo Case Popolari i relativi progetti e la concessione edilizia. Il fabbricato facente parte del cantiere 11319 dell' LACP è dotato del certificato di agibilità prot. n. 8406/1 del 12.10.1987 rilasciato dal Sindaco pro-tempore del Comune di Palermo che consente l'abitabilità e/o agibilità di tutti gli immobili di proprietà dell'Istituto Autonomo Case Popolari (LACP), come si evince da attestazione rilasciata su richiesta della sottoscritta (Allegato 3). In sede di sopralluogo, è stata verificata la non conformità dell'immobile oggetto di pignoramento, rispetto alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Palermo – Territorio, risalente al 1964 e che pertanto si presume essere conforme al

progetto di cui all'originaria concessione, e al progetto di cui al fine lavori del 26/06/1961. L'unità immobiliare in argomento risulta non conforme, nella consistenza, nella destinazione d'uso e nella distribuzione dei vani.

In particolare sono state realizzate le seguenti opere abusive:

- il balcone attiguo alla cucina è stato chiuso con una veranda;
- è stato demolito il tompagno tra il balcone verandato e la cucina, trasformando così lo spazio prima destinato a balcone in spazio abitativo;
- è stata realizzata una diversa distribuzione interna demolendo il tramezzo tra la cucina e il bagno, spostando l'originaria posizione del bagno in altra sede, inoltre è stato demolito un tramezzo ampliando il salotto a discapito della vicina stanzetta.

Le opere abusivamente realizzate, sopra descritte, **possono essere regolarizzate** tramite la presentazione al competente Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, di:

- una **comunicazione "opere interne"**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della L.R. n. 04/03 per quanto concerne la realizzazione della veranda; - una comunicazione "tardiva" **ai sensi dell'art. 26 della L.47/85**, recepita dalla Regione Sicilia con L.R. n° 37/85 art.9, per la diversa distribuzione degli spazi interni.

Non può invece essere sanata ai sensi delle vigenti normative, la demolizione del tompagno esterno, il quale dovrà quindi essere ripristinato, ristabilendo l'originaria configurazione e volumetria.

Gli interventi di ripristino non hanno interessato parti strutturali dell'edificio, e non dovranno essere sottoposti a preventiva autorizzazione da parte degli enti competenti. Per una migliore comprensione delle opere abusivamente realizzate e dell'intervento di ripristino da compiere, si rimanda all'elaborato grafico allegato (Allegato 7)."

Di tutte le suddette circostanze, meglio riportate nella perizia in atti alla quale si fa espresso rinvio e che si da per conosciuta all'atto della presentazione della offerta, si è comunque tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

La relazione di stima potrà essere consultata dagli interessati presso lo studio del Professionista Delegato nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it,

15) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, e 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 ed azioni, servitù attive e passive; 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.

Per quanto risulta dagli atti l'immobile è attualmente occupato dagli esecutati.

16) L'immobile, salvo espressa indicazione dell'aggiudicatario, sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c.. 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. Es. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

17) L'unità immobiliare è pervenuta in piena proprietà ai debitori esecutati giusta atto di compravendita del 5.12.2006 ai rogiti del Notaio Dr. Sergio Tripodo da Palermo rep. n. 83142 racc. 7842, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Palermo il 4.01.2007 ai nn.

822/524 e registrato a Palermo il 3.1.2007 al n. 57.

18) Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità dei debitori, rivolgersi presso lo Studio del Professionista Delegato, a Palermo Via G. A. Baldissera n. 18, Tel./Fax 0916268419 – mail: avv.monicagalluzzo@gmail.com – PEC: avv.monicagalluzzo@legalmail.it negli orari di ricevimento, presso il quale è reperibile il custode giudiziario Avv. Monica Galluzzo.

19) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge ed a quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche per estratto consultabile all'indirizzo “<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>”; sul sito internet di Aste Giudiziarie “www.astegiudiziarie.it”, sul sito internet “www.immobiliare.it”; sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom www.asteavvisi.it.

Il Creditore precedente ha chiesto procedersi senza pubblicità sui quotidiani.

Palermo li 31 marzo 2018

Il Professionista Delegato

Avv. Monica Galluzzo