

TRIBUNALE DI PALERMO

AVV. MARCO DI VITA

AVVISO DI VENDITA

Reg. Es. Imm. n. 497/2016

L'avv. Marco Di Vita, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, giusta ordinanza del Sig. Giudice dell'Esecuzione del 07/02/2018;

- considerato che non sussistono i presupposti per indire fruttuosamente anche la vendita con incanto, ai sensi dall'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.;
- vista la circolare n. 3/18 del 5.04.2018 emessa dalla Sezione Esecuzioni Immobiliari Del Tribunale di Palermo che richiama l'art. 569 c.p.c. comma 4, a norma del quale "il giudice stabilisce che la vendita sia effettuata con modalità telematiche salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura",
- considerato che la nuova disciplina di cui al D.L. 59/16 non è suscettibile di immediata applicazione, necessitando di un provvedimento del G.Es. che regoli le modalità di svolgimento della vendita,
- rilevato che, con provvedimento del 09/10/2021, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il Delegato dia corso alle operazioni di vendita, revocando il precedente provvedimento di sospensione;
- visto l'esito infruttuoso del precedente tentativo di vendita;
- rilevato che la presente procedura è soggetta alla normativa sul Credito Fondiario;

AVVISA

che il giorno **27 aprile 2023**, alle **ore 12.00**, presso lo studio del professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, sito in Palermo, via Resuttana n. 360, dove si espletteranno tutte le attività delegate, delibererà sulle offerte senza incanto relative alla vendita - nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trova - dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

"Appartamento sito nel Comune di Palermo, nella via Buonriposo n. 186, piano terra, composto da 4 vani catastali, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al F. 74, part. Ila 190, sub. 10 (derivante da soppressione dei pregressi mappali 190/1 e 190/2 a seguito di denuncia di variazione catastale n. 17123.1/2005), zona censuaria 2, cat. A/4, classe 5, mq. 86,00, rendita cat. € 117,75".

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si fa esaustivo e completo riferimento alla perizia del CTU - Arch. Alessia Franzella, versata agli atti della presente procedura, che deve intendersi qui ripetuta e trascritta.

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 ed integrazioni.

Il prezzo base dell'immobile di cui al lotto unico è di **€. 21.093,75** , con offerta minima efficace non vincolante, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., pari ad **€.. 15.820,31**.

Ciascun offerente dovrà presentare, in busta chiusa, dichiarazione in carta legale personalmente o a mezzo di procuratore legale, contenente:

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, nonché indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo sopra stabilito, fermo restando quanto disposto dal terzo comma dell'art. 572 c.p.c.;
- il tempo ed il modo del pagamento dell'eventuale residuo del prezzo d'acquisto, dedotta la cauzione, che comunque non potrà essere superiore a giorni 120 decorrenti dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di delega, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizione della vendita e lo stato di fatto e di diritto dell'immobile staggito desumibili dal fascicolo processuale nonché del presente avviso di vendita;
- 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;
- se persona fisica, generalità, copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale, autodichiarazione in ordine allo stato civile ed al regime patrimoniale se coniugato;
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà, previa autorizzazione di legge;
- se società o altro ente, generalità del legale rappresentante, copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale dello stesso, idoneo certificato attestante l'attuale vigenza della persona giuridica ed i relativi poteri di rappresentanza, nonché autocertificazione che attesti l'effettività dei poteri di rappresentanza alla data di presentazione della proposta di acquisto;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, giusta art. 571, comma 1 c.p.c.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta – deve essere apposta sulla busta. Il Delegato apporrà sulla busta la data e l'ora di ricezione.

L'offerente dovrà prestare **cauzione pari al 20%** del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Immob. N 497/2016 R.G.*".

La dichiarazione di offerta, unitamente al relativo assegno, dovrà essere depositata in busta chiusa, a pena di inefficacia, entro le ore 12.00 del giorno ferialo precedente a quello fissato per l'esame delle offerte, presso lo studio del professionista delegato sito in Palermo, via Resuttana n. 360.

Le offerte saranno esaminate il 27 aprile 2023, alle ore 12.00, presso i locali del professionista delegato sito in Palermo, via Resuttana n. 360.

Nel caso in cui il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito dall'ordinanza di vendita in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, si applicano l'art. 572 3° comma e l'art. 573 c.p.c.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà restituita al partecipante non aggiudicatario al termine della gara.

In caso di pluralità di offerte, pervenute nei termini, sarà indetta tra gli offerenti una gara sull'offerta più alta, che si terrà al termine delle operazioni di apertura delle buste ai sensi dell'art. 573 c.p.c. In caso di offerte di pari valore e di assenza di gara, prevarrà l'offerta depositata per prima.

La misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte è stabilita in **€. 1.000,00**.

Trattandosi di procedura relativa a credito fondiario, l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5, art. 41 T.U.B. dovrà versare nel termine di **60 giorni** decorrenti dalla data di aggiudicazione direttamente alla banca creditrice la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, che il creditore avrà onere di comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione. L'eventuale residuo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione e quanto versato direttamente alla banca creditrice, dovrà essere versato alla procedura nel termine indicato nell'offerta e, comunque entro e non oltre il termine di centoventi giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Immob. N 497/2016 R.G.*", indicando il lotto per il quale si partecipa, oltre le spese, nella misura presuntivamente determinata nel 20% del prezzo di aggiudicazione, e comunque non inferiore a €2.500,00, salvo conguaglio e salva diversa quantificazione, in caso di documentato diritto a particolari agevolazioni fiscali, che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato.

Nel caso in cui la creditrice non dovesse precisare il credito assistito da privilegio nel termine sopra indicato, l'aggiudicatario potrà versare l'intero prezzo al delegato entro 120 giorni decorrenti dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'articolo 587 del codice di procedura civile.

Si precisa che la presentazione dell'offerta e la partecipazione alle vendite presuppongono l'integrale 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 dei beni staggiti, desumibili dal fascicolo processuale.

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 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, salvo espressa diversa indicazione dell'aggiudicatario, saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di cui all'art. 586 c.p.c., a meno di applicazione dell'art. 508 c.p.c.

Si rappresenta che 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.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Alessia Franzella, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Tale relazione è consultabile sul sito www.astegiudiziarie.it, sul portale delle vendite pubbliche, nonché nel sito venditegiudiziali.it, ovvero può essere richiesta all'indirizzo e-mail: avv.marcodivita@gmail.com o presso lo studio dello stesso professionista, nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 16.00 alle 18.30.

Si precisa che, sotto il profilo della regolarità amministrativa, il tecnico così è espresso:

“L'appartamento ha subito negli anni pochi interventi manutentivi che non sono stati dichiarati all'UTC, pertanto tale regolarizzazione è da ottemperare mediante documento CILA tardiva (ex art. 9 L. R. 37/85). La CTU in fase di sopralluogo ha constatato che lo stato di fatto risulta conforme alla planimetria catastale. Gli impianti sono datati e non a norma.

(..)

L'immobile non ha vincoli gravanti sull'acquirente e a tale proposito la sottoscritta ha richiesto informazioni alla stessa proprietaria che ha dichiarato che non è stato costituito condominio.

Non risultano esservi vincoli di carattere storico ed artistico, come si evince dalla visura di P.R.G.”

L'immobile, come precisato dal tecnico, è privo di concessione edilizia e di certificazione di agibilità – abitabilità in quanto costruito in epoca antecedente al 1939.

Lo studio dell'avv. Marco Di Vita sarà aperto al pubblico, oltre che nei giorni sopra indicati, anche nel giorno feriale precedente a quello destinato all'apertura delle buste e/o alla gara dalle ore 9.00 alle ore 13.00.

Per la visione degli immobili oggetto di vendita, occorre formulare apposita richiesta esclusivamente a mezzo del portale delle vendite pubbliche collegandosi al seguente link: <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni sugli immobili, si prega di contattare l'avv. Marco Di Vita al n. 3286983536 oppure all'indirizzo e-mail: avv.marcodivita@gmail.com o presso lo studio professionale del

medesimo professionista, sito in Palermo, via Resuttana n. 360, nei giorni di Martedì e Giovedì dalle ore 16.00 alle 18.30.

Il presente avviso di vendita viene notificato agli esecutati, ai creditori procedenti, intervenuti ed iscritti non intervenuti, al fine di poter presenziare all'udienza e prestare il proprio parere, ai sensi dell'art. 572 c. 1 c.p.c.

Palermo, 25/01/2023

Il Professionista Delegato
Avv. Marco Di Vita