

TRIBUNALE DI PALERMO

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 375/98, D. Not. 316/02, delegata per le operazioni di vendita al notaio Francesco Allotta, associato AS.P.E.P., con studio in Palermo, presso i locali AS.P.E.P., in Piazza G. Amendola n. 31, promossa da Dr. Enrico Piazza, Dr. Luigi La Rosa e Dr. Giovanni Bertolino

AVVISO DI VENDITA

Il Notaio, Dr. Francesco Allotta, delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza del G.Es. del 23.09.2002; visti gli artt. 591 bis e 570 e ss. c.p.c., visto il provvedimento reso dal Sig. Giudice delle Esecuzioni in data 28.10.2016, avvisa della vendita con incanto del seguente immobile:

Lotto unico: porzione di edificio storico vincolato, quasi interamente distrutto dagli eventi bellici, sito nel centro storico della città di Palermo, confinante con la via Alloro, la via Pappagallo ed il vicolo Di Blasi, già articolata su tre livelli, della quale oggi residua in massima parte, il solo sedime, identificata catastalmente al foglio 133, particelle 75 sub 4 e 77 sub 14 con indirizzo “ [...] *via del Pappagallo n. 2, piano 3* [...]”, catg. A/3, cl. 2[^], consistenza vani 7,5, rendita € 236,28, dalla particella **76 sub 2** con indirizzo “... *via Alloro n. 83 piano T...*” classata come “... *unità collabenti...*”, dalla particella **76 sub 3** con indirizzo “... *via Alloro n. 85 piano T...*” classata “... *unità collabenti...*”, dalla particella **76 sub 4** con indirizzo “... *via del Pappagallo n. 6 piano T...*”, catg. A/5, cl. 5[^], consistenza vani 1, rendita € 28,92, dalla particella **76 sub 6** con indirizzo “... *via del Pappagallo n. 2 piano T...*” catg. A/4, cl. 2[^], consistenza vani 3, rendita € 75,92, dalla particella **76 sub 7** con indirizzo “...*via del Pappagallo n. 2, piano T...*”, catg. A/5, cl. 5[^], consistenza vani 1, rendita € 28,92, dalla particella **76 sub 8** con indirizzo “...*via del Pappagallo n. 2, piano T...*”, classata come “...*unità collabenti...*”, dalla particella **77 sub 9** con indirizzo “... *vicolo Di Blasi n. 7, piano T-1...*”, catg. A/5, cl. 3[^], consistenza vani 2,5, rendita € 52,94, dalla particella **76 sub 10** con indirizzo“...*via del Pappagallo n. 2, piano 1...*” classata come “...*unità collabenti...*”, dalla particella **76 sub 11** con indirizzo“...*via del Pappagallo n. 2, piano 1...*”, catg. A/4, cl. 2[^],

consistenza vani 4,5, rendita € 113,88, dalla particella **76 sub 12** con indirizzo“...via del Pappagallo n. 2, piano 1...”, catg. A/4, cl. 5[^], consistenza vani 5,5, rendita € 227,24, dalla particella **76 sub 13** con indirizzo “...via del Pappagallo n. 2, piano 2...”, catg. A/3, cl. 1[^], consistenza vani 7,5, rendita € 201,42, dalla particella **76 sub 14** con indirizzo “...via del Pappagallo n. 2, piano 2...”, catg. A/3, cl. 3[^], consistenza vani 6,5, rendita € 241,70, dalla particella **76 sub 15** con indirizzo “...via del Pappagallo n. 2, piano 3...” catg. A/3, cl. 2[^], consistenza vani 6,5, rendita € 204,78, dalla particella **76 sub 16** con indirizzo “...via del Pappagallo n. 2, piano 3...” catg. A/3, cl. 2[^], consistenza vani 6, rendita € 189,02, dalle particelle **76 sub 17 e 77 sub 11** con indirizzo “...via del Pappagallo n. 2, piano 3...”, catg. A/3, cl. 2[^], consistenza vani 7, rendita € 220,53, dalla particella **76 sub 18** con indirizzo “...via del Pappagallo n. 2, piano 4...” catg. A/3, cl. 2[^], consistenza vani 6, rendita € 189,02, dalla particella **77 sub 8** con indirizzo “...vicolo Di Blasi n. 5, piano T...”, catg. A/5, cl. 7[^], consistenza vani 1, rendita € 39,77, dalla particella **76 sub 9**, con indirizzo “...via del Pappagallo n. 2, piano 1...” classata come “...unità collabenti...”, dalla particella **77 sub 10** con indirizzo “...vicolo Di Blasi n. 9, piano T...”, catg. A/5, cl. 4[^], consistenza vani 2, rendita € 49,58, dall particella **77 sub 12** con indirizzo “... via del Pappagallo n. 2, piano 3...” catg. A/3, cl. 2[^], consistenza vani 5, rendita € 157,52 e dalla particella **77 sub 13** con indirizzo “... via del Pappagallo n. 2, piano 3...”, catg. A/4, cl. 2[^], consistenza vani 4,5, rendita € 113,88, tutte in testa al Comune di Palermo per la “... proprietà 1/1...”. Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rende noto che l’immobile oggetto di vendita identificato come “Palazzo S. Ferdinando – Rap”, realizzato in data anteriore all’anno 1942, è soggetto a vincolo monumentale giusta notifica del 9.11.1913 ai sensi dell’allora vigente L. 20 giugno 1909 n. 364.

Ai sensi dell’art. 59 del codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, il bene è sottoposto alla “ denuncia di trasferimento” e ai sensi degli artt. e ss. del già citato codice al diritto di prelazione.

La vendita del suddetto immobile potrà essere perfezionata dopo l’espressione del parere sull’esercizio del diritto di prelazione da parte dell’Assessorato Regionale BB. CC. AA. e P.I.

Si precisa inoltre che dalla documentazione in atti non risulta se l'intero edificio sopra descritto, sito tra la via Alloro, la via Pappagallo ed il Vicolo Di Blasi consti esclusivamente delle unità immobiliari pignorate. Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU in atti e consultabile anche sul sito www.astegiudiziarie.it, alla quale espressamente si rinvia e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta. L'intero plesso viene posto in vendita a corpo nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, quale risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione di terzi, ove esistenti. Dalla documentazione in atti, il fabbricato non risulta dotato di attestato di certificazione prestazione energetica ai sensi della normativa vigente per cui il relativo onere di acquisizione viene posto a carico dell'acquirente.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita e tutte le attività inerenti, che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e seguenti si sarebbero dovute compiere in Cancelleria, avranno luogo innanzi al Notaio delegato, presso i locali dell'AS.P.E.P., siti in Palermo, Piazza G. Amendola n.31, piano secondo, scala A.

La deliberazione sulle offerte si svolgerà alle **ore 9:30 del giorno 21 febbraio 2017** .

La vendita si effettuerà in un lotto denominato **lotto unico** e sulla base del prezzo minimo ridotto di un quarto rispetto al precedente avviso di **Euro 153.281,00**

Chiunque è ammesso a presentare offerte eccetto il debitore.

Non è ammessa la formulazione dell'offerta a mezzo di procuratore speciale.

Ciascun partecipante dovrà presentare dichiarazione di offerta in carta legale, personalmente o a mezzo di procuratore legale (in tal caso dovrà essere allegata la procura speciale che ne giustifichi i poteri) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., contenente:

- il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce;
- indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la stessa è proposta o l'indicazione del lotto;

- indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore oltre un quarto al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita (e quindi, tenuto conto del prezzo minimo sopra indicato, non potrà essere inferiore ad Euro 114.960,75);
- l'indicazione del tempo, non superiore a centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, per il pagamento del saldo del prezzo di acquisto dedotto l'importo della cauzione per come infra determinato;
- l'impegno a corrispondere, sempre entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, un importo pari al 20% del prezzo di acquisto quale somma forfettariamente determinata (fatta salva una diversa quantificazione e l'eventuale conguaglio) per le presumibili spese di trasferimento; nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario dovesse richiedere l'applicazione di agevolazioni fiscali per la registrazione del decreto di trasferimento lo stesso potrà essere autorizzato a versare un importo pari al 10% del prezzo di acquisto fatta salva sempre una diversa quantificazione e l'eventuale conguaglio;
- dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con espresso avvertimento che, in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo;
- se persona fisica, generalità, recapito telefonico, copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale, autodichiarazione in ordine allo stato civile e al regime patrimoniale se coniugato (con l'indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni);
- 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 e i poteri di rappresentanza;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà inoltre prestare cauzione con le modalità infra indicate per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto, che verrà restituita in caso di mancata aggiudicazione al termine

della vendita o, in caso di assenza dell'offerente, tramite spedizione del relativo assegno alla residenza/domicilio dichiarato.

La cauzione, il saldo del prezzo e l'importo per le presumibili spese di trasferimento dovranno essere versati a mezzo distinti assegni circolari bancari non trasferibili intestati al Tribunale di Palermo – Sez. Es. Imm. Proc. n. 375/98 lotto unico.

La dichiarazione di offerta, unitamente alla cauzione, dovrà essere depositata, a pena di inammissibilità, in busta chiusa presso i locali dell'AS.P.E.P. Notai entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente la vendita.

Il mancato rispetto del termine di presentazione, un'offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita e il mancato deposito della cauzione nella forma stabilita, determineranno l'inefficacia dell'offerta.

L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo minimo stabilito nell'avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta;
- se l'importo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto (1/4) il delegato potrà fare luogo alla vendita quando non riterrà possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte pervenute nei termini, il Notaio delegato inviterà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che avrà eventualmente luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste e/o immediatamente dopo.

Nell'ipotesi in cui gli offerenti aderiscano all'invito del delegato e si proceda quindi con la gara:

- si partirà con prezzo base pari alla maggiore offerta, i rilanci in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 10.000,00 e si procederà con l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente;
- ove siano state presentate istanze ex art. 588 c.p.c. (richiesta di assegnazione) ed all'esito della gara il prezzo offerto sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita si procederà

all'assegnazione e non all'aggiudicazione in favore del maggiore offerente purché l'istanza di assegnazione contenga 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, primo comma c.p.c..

Se, di contro, la gara non potrà avere luogo per mancata adesione degli offerenti il delegato (sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) aggiudicherà il bene in favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata secondo i criteri dettati dall'art. 573, comma terzo, c.p.c.) oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo (sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione ed il prezzo offerto sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita).

La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita (ivi comprese le circolari richiamate), della relazione di stima, di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene stagito desumibile dal fascicolo processuale.

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..

Ai sensi dell'art. 2 comma 7 del decreto ministeriale n. 227/2015 sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario tutte le spese necessarie per il trasferimento dell'immobile (tra le quali quelle effettivamente sostenute per la registrazione-trascrizione e voltura catastale) ivi compresa la metà del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento della proprietà ex art. 2 del d.m. citato nonché le relative spese generali (nella misura del 10%). Si precisa che 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.

Sono a carico delle procedura le spese per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle iscrizioni ipotecarie e di ogni altro vincolo pregiudizievole, fermo restando che

l'aggiudicatario/assegnatario dovrà, entro 45 giorni dalla data di emissione del decreto di trasferimento, presentare presso gli uffici dell'AS.P.E.P. Notai la prova dell'avvenuta notifica del decreto di trasferimento al soggetto esecutato o il certificato di mancata opposizione allo stesso, in mancanza il delegato si intenderà esonerato dai predetti adempimenti e le somme in precedenza liquidate per dette spese verranno restituite alla procedura salva diversa disposizione del G.es..

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile. Estratto del presente avviso verrà pubblicato sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Per ulteriori informazioni sulla vendita, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi all'AS.P.E.P. Notai (tel. 091- 328783 /fax 6112085).

Partinico,

Il Notaio Delegato

Dr. Francesco Allotta