



**Tribunale di Palermo** - procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 59/1994, alla quale risultano riunite le proc. es. n. 1108/94 n. 1365/95 e n. 198/11, R.D. n. 361/04, delegata per le operazioni di vendita al notaio Anna Ruffino, Notaio in Palermo (PA), associato AS.P.E.P., con studio in Palermo, presso i locali AS.P.E.P., in Piazza G. Amendola n.31, promossa dal Cassa Rurale ed Artigiana di Monreale e proseguita dalla Banca di Palermo s.p.a.

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il Notaio, Anna Ruffino, delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza del G.Es. del 24/06/2004, viste le circolari dei Giudici dell'Esecuzione del 30 giugno 2015, del 2 dicembre 2015 e da ultimo del 3 maggio 2016, visto il verbale del 18/11/2016 avvisa della vendita senza incanto dei seguenti immobili:

**Lotto 1** (=Lotto 1 perizia Ing. Muratore - Lotto "A" perizia Ing. Agrusa)

In **Comune di Palermo** locale (allo stato adibito ad abitazione) al piano semicantinato in villa sito in via San Francesco di Sales n. 37, costituito da un ampio vano pilastrato, con annesso vano ufficio, cucina-lavanderia e vano soggiorno, per una superficie commerciale di mq. 269 ca.; il tutto censito al Catasto Fabbricati - Fg. 81, mapp. 556 sub 7, via San Francesco di Sales n. 37, z.c. 2, cat. C2 - cl. 4 - mq. 131;

**Lotto 2** (=Lotto 2 perizia Ing. Muratore - Lotto "C" perizia Ing. Agrusa)

In **Comune di Palermo** appartamento in villa sito in via San Francesco di Sales n. 37, piano rialzato, composto da salone, soggiorno-cucina, due vani e accessori, oltre terrazza coperta, per una superficie commerciale di mq. 190 ca.; il tutto censito al Catasto Fabbricati - Fg. 81, mapp. 556 sub 4, via San Francesco di Sales n. 37, z.c. 2, cat. A7 - cl. 6 - vani 8 - R.C.Euro 826,33;

**Lotto 3** (=Lotto 3 perizia Ing. Muratore - Lotto "E" perizia Ing. Agrusa)

In **Comune di Palermo** appartamento in villa sito in via San Francesco di Sales n. 37, piano primo, composto da salone, cucina-soggiorno, due vani e accessori, oltre terrazza coperta, per una superficie commerciale complessiva di mq. 175 ca.; il tutto censito al Catasto Fabbricati - Fg. 81, mapp. 556 sub 6, via San Francesco di Sales n. 37, z.c. 2, P. 1, cat. A7 - cl. 6 - vani 7,5 - R.C.Euro 774,66;

**Lotto 4** (=Lotti "B-D-F" perizia Ing. Agrusa)

In **Comune di Palermo** unità immobiliare in villa sita in via San Francesco di Sales n. 37, costituita da:

- magazzino al piano semicantinato, composto da un ampio vano pilastrato con forno a legna, servizio e locale deposito con annesso servizio, per una superficie commerciale di mq. 288;

- appartamento al piano rialzato, composto da salone, cucina-soggiorno, tre vani e accessori, oltre terrazza coperta, per una superficie commerciale di mq. 259 ca.;

- appartamento al piano primo, composto da salone, cucina-soggiorno, tre vani e accessori, oltre terrazza coperta, per una superficie commerciale di mq. 226 ca.;

il tutto censito al Catasto Fabbricati - Fg. 81, mapp. 556 sub 5, via San Francesco di Sales n. 37.

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rende noto che, per quanto emerge dall'ultima CTU in atti redatta dall'Ing. Muratore alla quale espressamente si rimanda, gli immobili oggetto del presente avviso sono stati realizzati in assenza di concessione edilizia, e per gli stessi risulta presentata domanda di sanatoria prot. n. 18055 del 31/10/86, il cui iter risulta sospeso per carenza documentale. Pertanto, l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e 40 l.n.47/85 e successive modif. e integr.

Il tutto come meglio descritto nelle relazioni redatte dall'Ing. S. Agrusa e dall'Ing. S. Muratore e consultabili anche sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). alle quali espressamente si rinvia.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, 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.

Gli immobili non risultano dotati di APE per cui il relativo onere di acquisizione, ove sussista, è posto a carico dell'aggiudicatario.

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 10:10 del giorno 21 aprile 2017.**

La vendita si effettuerà in **4 lotti denominati Lotto 1 - Lotto 2 - Lotto 3 - Lotto 4** e sulla base del prezzo minimo ridotto di un quarto rispetto al precedente avviso di **Euro 74.064,37 per il Lotto 1 - Euro 110.920,05 per il Lotto 2 - Euro 115.072,31 per il Lotto 3 - Euro 82.459,68 per il Lotto 4.**

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 55.548,27 per il Lotto 1 - Euro 83.190,03 per il Lotto 2 - Euro 86.304,23 per il Lotto 3 - Euro 61.844,76 per il Lotto 4);
- l'impegno a corrispondere ad Island refinancing s.r.l. entro venti giorni dall'aggiudicazione le somme a esso dovute ai sensi del **T.U. delle Leggi sul Credito Fondiario di cui al R.D. 646/1905**, sotto pena della decadenza dall'aggiudicazione e dalla cauzione (salva la possibilità di avvalersi della facoltà di subentro nel contratto di mutuo);
- l'indicazione del tempo, non superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione, per il pagamento del residuo del saldo di acquisto, dedotto l'importo della cauzione per come infra determinato e la somma già corrisposta ai sensi della normativa sul credito fondiario;
- 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 la 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. **59/1994** con l'indicazione del lotto cui si riferisce.

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 2.000,00 per ciascun lotto, 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](http://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).

Per ulteriori informazioni sugli immobili e per l'eventuale visione degli stessi contattare il custode giudiziario Avv. Sonia Mezzatesta presso Asso.In.Gi. ai seguenti recapiti: tel 091/7025922 - Fax- 091/6529038 - mail: assoigi@libero.it.

**Trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario di cui al T.U. approvato con R.D. del 1905, nel caso di aggiudicazione, si invita Island Refinancig s.r.l. a far pervenire al sottoscritto delegato, entro e non oltre 10 giorni da detta aggiudicazione, la nota di collocazione del credito e (ove non già depositata) copia della nota in rinnovazione dell'ipoteca.**

Il mancato deposito sarà inteso come rinuncia al beneficio del versamento diretto e l'aggiudicatario sarà autorizzato a versare il saldo del prezzo interamente in favore della procedura.

Palermo, 11 gennaio 2017

Il Notaio delegato  
dr.ssa Anna Ruffino