



ASSOCIAZIONE NOTARILE
PROCEDURE ESECUTIVE PALERMO
AS.P.E.P. NOTAI



Tribunale di Palermo - procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 582/2015, R.D. 350/16, delegata per le operazioni di vendita al notaio Pietro Costamante, 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 dalla Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. n.q.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Notaio, Pietro Costamante, delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza del G.Es. del 16/11/2016, nominato custode con provvedimento di pari data, visto il provvedimento del G.es. del giorno 8/05/2017 [autorizzazione ad accorpare il bene identificato nella perizia come lotto F pro-quota (1/4) ai lotti B-C-D-E] avvisa della vendita senza incanto dei seguente immobili tutti siti nel **Comune di Isola Delle Femmine** (meglio descritti nella relazione del C.T.U. consultabile anche sul sito www.astegiudiziarie.it. alla quale espressamente si rinvia):

Lotto A

- **piena proprietà di unità immobiliare in Via Roma civici 168-170 al piano terra**, con destinazione laboratorio/cucina (catastalmente C/1) a servizio del locale commerciale limitrofo destinato a Bar-Gastronomia-Pasticceria (non oggetto di esecuzione), costituito da un ampio vano laboratorio con due aperture su strada, dotato di anti-w.c., w.c., spogliatoio e ripostiglio; due vani comunicanti sul retro, in cui è realizzata la cucina, oltre anti w.c. e w.c. con accesso dal locale bar limitrofo e anti w.c. e w.c. con accesso diretto; una veranda realizzata nella corte coperta retrostante e un deposito al piano seminterrato al quale si accede da una scala ubicata nella corte coperta; il tutto per una sup. commerciale di mq. 178; censito al Catasto Fabbricati al Fg. 2, mapp. 2176 sub 6, cat. C/1, cl. 4[^], sup.cat. mq. 135, R.C.Euro 2.803,74, e mapp. 2176, sub 7, cat. C/1, cl. 4[^], sup. cat. mq. 22, R.C.Euro 263,60;

detto immobile è parte integrante di un edificio realizzato giusta concessione edilizia n. 38/76 del 19/11/1979, successiva in variante n. 39/99 del 28/05/1999, e successiva per cambio di destinazione d'uso del piano terra e fusione di unità n. 2/02 del 22/01/2002; risulta inoltre rilasciato certificato di abitabilità/agibilità n. 13/02 del 23/07/2002; successivamente al rilascio di detto certificato l'immobile sopra descritto è stato oggetto di un ampliamento sulla corte esclusiva retrostante senza le prescritte autorizzazioni, risulta tuttavia presentata domanda di sanatoria in data 31/03/204 prot. 3850 da completare (oneri detratti dal valore di stima).

L'immobile non risulta dotato di APE per cui il relativo onere di acquisizione, ove sussista, è posto a carico dell'acquirente.

Stato occupazionale: in uso alla società eseguita giusta autorizzazione del G.es. del 08/05/2017;

Lotto B

- **piena proprietà dell'appartamento con ingresso da via Toscanini n. 1 al piano rialzato**, composto da tre vani, cucina abitabile, veranda, servizio igienico, ripostiglio e corridoio di disimpegno, oltre balcone coperto, il tutto per una sup. commerciale di mq. 90; censito al Catasto Fabbricati al Fg. 2, mapp. 635, sub 1, cat. A/2, cl. 6[^], vani 5,5, sup.cat. mq. 99, R.C.Euro 411,87; detto immobile è parte integrante di un fabbricato realizzato giusta concessione edilizia n. 12/89 del 15/05/1989 e per il quale è stato rilasciato certificato di abitabilità/agibilità n. 8992 in data 09/06/1993; non è stata riscontrata alcuna difformità rispetto alla planimetria depositata in catasto, non risulta dotato di APE per cui il relativo onere di acquisizione, ove sussista, è posto a carico dell'acquirente;

Stato occupazionale: occupato da terzi giusta contratto di locazione con scadenza 31/12/17;

- **quota di un quarto indiviso del lastrico solare** dell'edificio al piano terzo, per una superficie lorda di mq. 220, non edificabile, sul quale risulta realizzata una struttura in ferro di circa mq. 100 con copertura in pannelli di alluminio coibentati, da regolarizzare (in perizia lotto F), censito al Catasto Fabbricati al Fg. 2, mapp. 635, sub 6, cat. F/5.

Lotto C

- **piena proprietà dell'appartamento con ingresso da via G. Verdi n. 20 al piano rialzato**, composto da soggiorno pari a due vani, camera, cameretta, ripostiglio, servizio igienico, ampia cucina con zona pranzo, corridoio di disimpegno oltre corte scoperta esclusiva, il tutto per una sup. commerciale di mq. 116; censito al Catasto Fabbricati al Fg. 2, mapp. 635, sub 3, cat. A/2, cl. 6[^], vani 5,5, sup.cat. mq. 111, R.C.Euro 411,87;

per le notizie urbanistica si rimanda a quanto riferito per il lotto B; anche per detto immobile non è stata riscontrata alcuna difformità rispetto alla planimetria depositata in catasto; dalla perizia in atti risulta che l'immobile è fornito dell' A.P.E. (non viene però indicato l'indice di prestazione).

Stato occupazionale: occupato da terzi giusta contratto di locazione con scadenza 19/05/19;

- **quota di un quarto indiviso del lastrico solare** dell'edificio per la cui descrizione si rimanda al lotto B;

Lotto D

- **piena proprietà dell'appartamento con ingresso da via G. Verdi n. 20 al piano primo**, composto da ingresso, ampio salone, cucina-soggiorno, tre camere, ripostiglio, due servizi igienici, corridoio di disimpegno oltre veranda con lavanderia, balcone e ampio terrazzo coperto, il tutto per una sup. commerciale di mq. 207; censito al Catasto Fabbricati al Fg. 2, mapp. 635, sub 4, cat. A/2, cl. 7[^], vani 9, sup.cat. mq. 204, R.C.Euro 790,18;

per le notizie urbanistica si rimanda a quanto riferito per il lotto B; il c.t.u. ha riscontrato una difformità rispetto alla planimetria depositata in catasto consistente nella parziale chiusura con

una vetrata del terrazzino coperto prospiciente su corte interna da regolarizzare, non risulta dotato di APE per cui il relativo onere di acquisizione, ove sussista, è posto a carico dell'acquirente;

Stato occupazionale: abitato dagli esecutati giusta autorizzazione del G.es. del 8/03/17;

- **quota di un quarto indiviso del lastrico solare** dell'edificio per la cui descrizione si rimanda al lotto B;

Lotto E

- **piena proprietà dell'appartamento con ingresso da via G. Verdi n. 20 al piano secondo**, composto da ingresso, ampio salone, cucina-soggiorno, tre camere, ripostiglio, due servizi igienici, corridoio di disimpegno oltre veranda con lavanderia, balcone e ampio terrazzo coperto, il tutto per una sup. commerciale di mq. 207; censito al Catasto Fabbricati al Fg. 2, mapp. 635, sub 5, cat. A/2, cl. 7[^], vani 9, sup.cat. mq. 204, R.C.Euro 790,18;

per le notizie urbanistica si rimanda a quanto riferito per il lotto B; il c.t.u. ha riscontrato una difformità rispetto alla planimetria depositata in catasto consistente nella parziale chiusura con una vetrata del terrazzino coperto prospiciente su corte interna da regolarizzare, non risulta dotato di APE per cui il relativo onere di acquisizione, ove sussista, è posto a carico dell'acquirente;

Stato occupazionale: abitato dagli esecutati giusta autorizzazione del G.es. del 8/03/17;

- **quota di un quarto indiviso del lastrico solare** dell'edificio per la cui descrizione si rimanda al lotto B;

Lotto G

- **piena proprietà del locale con ingresso da via Toscanini n. 3 al piano seminterrato**, destinato a parcheggio e locale di sgombero, composto da un'ambiente pilastrato, un locale deposito, un anti w.c. e w.c., un locale con la cisterna idrica e due ripostigli, il tutto per una superficie commerciale di mq. 280; censito al Catasto Fabbricati al Fg. 2, mapp. 635, sub 7, cat. C/6, cl. 6[^], sup.cat. mq. 80, R.C.Euro 136,34, e mapp. 635, sub 8, cat. C/6, sup.cat. mq. 142, R.C.Euro 242,01;

per le notizie urbanistica si rimanda a quanto riferito per il lotto B; il c.t.u. ha rilevato la non conformità rispetto alla planimetria catastale, trattasi infatti di due unità distinte allo stato unificate, non risulta dotato di APE per cui il relativo onere di acquisizione, ove sussista, è posto a carico dell'acquirente.

Stato occupazionale: in uso agli esecutati giusta autorizzazione del G.es. del 08/05/2017.

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.

Per eventuali opere abusive l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

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 e ss. del giorno 5 ottobre 2017.**

La vendita si effettuerà in 6 **lotti denominati Lotto A - Lotto B - Lotto C - Lotto D - Lotto E - Lotto G** e sulla base del prezzo minimo di **Euro 155.000,00 per il Lotto A - Euro 92.662,50 per il Lotto B - Euro 118.662,50 per il Lotto C - Euro 249.662,50 per il Lotto D - Euro 249.662,50 per il Lotto E - Euro 148.000,00 per il Lotto G.**

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 116.250,00 per il Lotto A - Euro 69.496,87 per il Lotto B - Euro 88.996,87 per il Lotto C - Euro 187.246,87 per il Lotto D - Euro 187.246,87 per il Lotto E - Euro 111.000,00 per il Lotto G);
- l'impegno a corrispondere al creditore procedente entro sessanta giorni dall'aggiudicazione le somme a esso dovute ai sensi della vigente normativa sul **Credito Fondiario**, 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 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. **582/2015** 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 3.000,00 per il Lotto A, Euro 2.000,00 per il Lotto B, Euro 2.000,00 per il Lotto C, Euro 4.000,00 per il Lotto D, Euro 4.000,00 per il Lotto E, ed Euro 3.000,00 per il Lotto G, 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, 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..

L'eventuale emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c. da eseguirsi a cura del Custode, dovrà essere espressamente richiesta al momento dell'aggiudicazione e comunque (per iscritto) entro e non oltre cinque giorni dalla stessa, in caso contrario il rilascio dell'immobile acquistato dovrà avvenire a cura e spese esclusive dell'acquirente.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile.

Estratto del presente avviso verrà pubblicato sui siti internet www.astegjudiziarie.it. e www.asteannunci.it e su altri siti tramite il sistema [ASTE.CLICK](#).

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 entro e non oltre i dieci giorni lavorativi precedenti la vendita il n. 091-6091730, con il seguente tassativo orario: dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00. Le richieste di visita pervenute oltre il termine di cui sopra saranno accettate con riserva.

Trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario, nel caso di aggiudicazione, si invita il creditore procedente a far pervenire al sottoscritto delegato, entro e non oltre 15 giorni da detta aggiudicazione, la nota di collocazione del credito.

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, 23 giugno 2017

Il Notaio delegato
dr. Pietro Costamante