



Tribunale di Palermo - procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 320/1999, R.D. n.331/04, 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 BANCO DI SICILIA S.P.A. e proseguita da ISLAND REFINANCING S.R.L.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Notaio, Anna Ruffino, delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza del G.Es. del 03/07/2014, nominato custode con provvedimento di pari data, visto il provvedimento del G.es. del 16/01/2017 con il quale è stata disposta la prosecuzione delle operazioni di vendita per i beni infra descritti a seguito della decadenza dall'aggiudicazione degli aggiudicatari inadempienti, avvisa della vendita senza incanto dei seguenti immobili:

Lotto otto

In **Comune di Montelepre** appartamento sito in Montelepre, Contrada Vallotta, piano quarto salendo la scala, seconda porta a destra interno 14, costituito soggiorno, due camere da letto, corridoio e accessori per mq. 115,51; censito al Catasto Fabbricati al Fg. 2, mapp. 1811 sub 34, cat. A/2, cl. 5[^], mq. 116, R.C.Euro 340,86;

Lotto diciassette

In **Comune di Montelepre** appartamento sito in Montelepre, Contrada Vallotta, piano sesto salendo la scala, prima porta a sinistra interno 23, costituito soggiorno, due camere da letto, corridoio e accessori per mq. 113,34; censito al Catasto Fabbricati al Fg. 2, mapp. 1811 sub 49/50 /51, cat. A/2, cl. 5[^], mq. 113,R.C.Euro 340,86;

Lotto diciannove

In **Comune di Montelepre** appartamento sito in Montelepre, Contrada Vallotta, piano settimo salendo la scala, seconda porta a destra interno 26, costituito soggiorno, tre camere da letto, corridoio e accessori per mq. 121,39; censito al Catasto Fabbricati al Fg. 2, mapp. 1811 sub 74, cat. A/2, cl. 5[^], mq. 121, R.C.Euro 309,87

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rende noto che tutti gli immobili sono parte integrante di un edificio costruito giusta concessione edilizia n. 17 del 24/11/1993 (rinnovata a seguito di richiesta del 7/06/2000 - prot. n.5558), tuttavia le opere realizzate sono risultate difformi dal progetto originario autorizzato (risulta presentata, in data 24/12/2001, richiesta di approvazione di opere in variante assunta dal Comune di Montelepre al prot. 13703 del 27/12/2001) e per tale motivo non è stato rilasciato il certificato di fine lavori ed il certificato di agibilità/abitabilità; il Comune di Montelepre, tuttavia, con nota prot. 4746 del 23/04/2004 ha

comunicato che dette opere in difformità possono essere sanate.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU e consultabile anche sul sito www.astegiudiziarie.it. alla quale 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, con la comproprietà delle parti condominiali (in particolare l'uso dell'area condominiale - coperta/scoperta - destinata a parcheggio nel rispetto dei diritti dei terzi e secondo turnazioni o altri accorgimenti deliberati/deliberandi dagli organi condominiali), 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.

Gli immobili non risultano dotati di APE - attestato di prestazione energetica per cui il relativo onere di acquisizione, ove sussista, è 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 10:05 del giorno 26 maggio 2017.**

La vendita si effettuerà in 3 **lotti denominati Lotto otto, Lotto diciassette e Lotto diciannove** e sulla base del prezzo minimo di **Euro 25.059,38 per il Lotto otto, Euro 24.806,25 per il Lotto diciassette ed Euro 25.650,00 per il Lotto diciannove.**

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 18.794,53 per il Lotto otto, Euro 18.604,68 per il Lotto diciassette ed Euro 19.237,50 per il Lotto diciannove;

- 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 ove possibile);
- 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. **320/1999** 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..

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 sul sito internet www.astegudiziarie.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 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, 20 febbraio 2017

Il Notaio delegato
dr.ssa Anna Ruffino