



Tribunale di Palermo - procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 481/1993, R.D. n.277/02, 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.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Notaio, Anna Ruffino, delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza del G.Es. del 04/07/2015, nominato custode con provvedimento di pari data, viste le circolari dei Giudici dell'Esecuzione del 30 giugno 2015, del 2 dicembre 2015 e da ultimo del 3 maggio 2016; visto il provvedimento del G.es. del 27/12/2016 nonché quello del 01/03/2017 avvisa della vendita senza incanto dei seguenti immobili:

Lotto uno

In **Comune di Piana Degli Albanesi** quota indivisa pari a due terzi (2/3) della piena proprietà di spezzone di terreno in Contrada Santa Caterina, esteso are 7,45; censito al Catasto Terreni al Fg. 14, particelle 117 e 431;

detto terreno all'epoca della 1° c.t.u. risultava ricadere in zona destinata a verde agricolo, inoltre essendo limitrofo alla battigia del lago di Piana, risultava sottoposto alla legge di tutela delle bellezze naturali (=inedificabilità);

Lotto due

In **Comune di Piana Degli Albanesi** quota indivisa pari a due terzi (2/3) della piena proprietà di spezzone di terreno in Contrada Lasi, esteso are 99.08; censito al Catasto Terreni al Fg. 6, particella 345

detto terreno all'epoca della 1° c.t.u. risultava ricadere in zona destinata a verde agricolo;

Lotto quattro

In **Comune di Piana Degli Albanesi** quota indivisa della piena proprietà (2/3 delle particelle 316-323-185-312-631-324 ed 1/2 delle particelle 643-645-186-681) di vari spezzoni di terreno limitrofi in Contrada Pietra di Maria, estesi in misura catastale are 34,04; censiti al Catasto Terreni al Fg. 9, particelle 316, 323, 185, 312, 631, 324, 643, 645, 186 e 681;

dette particelle ricadono (C.D.U. del 12/08/16) per lo più nel Piano Particolareggiato n. 1 di attuazione del non più efficace programma di fabbricazione interamente recepito dal P.R.G. (parametri edilizi vigenti = zone C1 > sup. coperta realizzabile 2078 mq), sono tutte gravate da vincolo a scopo idrogeologico e l'utilizzazione è subordinata al preventivo nulla osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Palermo; la particella 323 in massima parte

coincide con strada pubblica esistente;

Lotto cinque

In **Comune di Piana Degli Albanesi** quota indivisa pari a due terzi (2/3) della piena proprietà di spezzone di terreno in Contrada San Giovanni, costituito da una striscia sede ex condotto del mulino ormai in disuso, esteso in misura catastale are 36,85; censito al Catasto Terreni al Fg. 9, particelle 1121, 1123, 609 e 623 ed al Fg. 12, particella 92;

dette particelle coincidono (C.D.U. del 12/08/16) con dei tratti del vallone Saravuli e del vallone Galletti, sono tutte gravate da vincolo a scopo idrogeologico e l'utilizzazione è subordinata al preventivo nulla osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Palermo;

Lotto sei

In **Comune di Piana Degli Albanesi** quota indivisa pari a due terzi (2/3) della piena proprietà di spezzone di terreno in Contrada Pietra di Maria, Montagneri, Giusino, Piano Galletti, incolto ed in massima parte in stato di abbandono (parte invece è destinato a parcheggio pubblico), esteso in misura catastale are 96.91; censito al Catasto Terreni al Fg. 9, particelle 1245, 1247, 250, 299, 163, 1671, 1672 e 1673

dette particelle ricadono (C.D.U. del 12/08/16) in massima parte in zona territoriale omogenea "F" per verde pubblico di interesse locale-generale/per attrezzature ed impianti tecnico distributivi con specifica destinazione a caserma, e sono in ogni caso da considerarsi non edificabili;

Lotto sette

In **Comune di Piana Degli Albanesi** quota indivisa pari a due terzi (2/3) della piena proprietà di spezzone di terreno in Contrada Santa Caterina, esteso are 11,25; censito al Catasto Terreni al Fg. 13, particella 296;

detto terreno all'epoca della 1° c.t.u. risultava ricadere in zona destinata a verde agricolo con inedificabilità assoluta in quanto soggetto a vincolo idrogeologico e alla legge di tutela delle bellezze naturali;

Lotto otto

In **Comune di Monreale** quota indivisa pari a due terzi (2/3) della piena proprietà di due appezzamenti di terreno siti nella zona dell'ex Feudo Ginestra, estesi (al netto delle superfici attraversate dalla strada a scorrimento veloce Palermo-Sciacca oggetto di esproprio) Ha. 4.44.50; il tutto censito al Catasto Terreni al Fg. 75, particella 61 e al Fg. 91, particelle 94 e 95;

per detto terreno le notizie urbanistiche sono insufficienti;

Lotto dieci

In **Comune di Piana Degli Albanesi** quota indivisa pari a due terzi (2/3) della piena proprietà di un magazzino sito in Vicolo Caravà n. 6, al piano terra di un fabbricato di antica costruzione, di mq. 25 circa; ancora censito al Catasto Terreni al Fg. 500, mapp. 426 sub 1;

per detto bene le notizie urbanistiche sono insufficienti;

Il tutto come meglio descritto nelle relazioni redatte dai C.T.U. Ing. G. Salardino (tutti i lotti) e Dr.ssa I. Sacco (lotti 4-5-6) consultabili anche sul sito 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. 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 30 giugno 2017.**

La vendita si effettuerà in **8 lotti denominati Lotto uno, Lotto due, Lotto quattro, Lotto cinque, Lotto sei, Lotto sette, Lotto otto, e Lotto dieci** e sulla base del prezzo minimo di **Euro 289,69 per il Lotto uno - Euro 3.070,69 per il Lotto due - Euro 88.000,00 per il Lotto quattro - Euro 11.000,00 per il Lotto cinque - Euro 19.000,00 per il Lotto sei - Euro 558,00 per il Lotto sette - Euro 19.283,62 per il Lotto otto - Euro 1.530,56 per il Lotto dieci.**

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 217,26 per il Lotto uno - Euro 2.303,01 per il Lotto due - Euro 66.000,00 per il Lotto quattro - Euro 8.250,00 per il Lotto cinque - Euro 14.250,00 per il Lotto sei - Euro 418,50 per il Lotto sette - Euro 14.462,71 per il Lotto otto - Euro 1.147,92 per il Lotto dieci);
- 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. **481/1993** 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 100,00 per il Lotto uno, Euro 500,00 per il Lotto due, Euro 2.000,00 per il Lotto quattro, Euro 1.000,00 per il Lotto cinque, Euro 1.000,00 per il Lotto sei, Euro 100,00 per il Lotto sette, Euro 1.000,00 per il Lotto otto, Euro 500,00 per il Lotto dieci, 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.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 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.

Palermo, 20 marzo 2017

Il Notaio delegato
dr.ssa Anna Ruffino