



Tribunale di Palermo - procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 495/1996, R.D. n.57/03, delegata per le operazioni di vendita al notaio Gioachino Furitano, 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 Credito Fondiario della Sicilcassa S.p.A. e proseguita dalla SICILCASSA IN L.C.A.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Notaio, Gioachino Furitano, delegato al compimento delle operazioni di vendita con ordinanza del G.Es. del 11/02/2003, nominato custode con successivo provvedimento del 31/10/2011, 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 28/02/2017 avvisa della vendita senza incanto dei seguenti immobili:

Lotto 1

In **Comune di Palermo** porzione di capannone (indicato con la lettera "B" nell'elaborato planimetrico redatto dal CTU) con annessa area esterna, facente parte di un più ampio complesso industriale sito in via Messina Marine n. 391, 391/a e 391/b, che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra (p.t., I° e II°), collegate tramite scale, interne ed esterne ed ascensore, per una superficie commerciale di mq. 2.818,38; il tutto censito al Catasto Fabbricati - Fg. 77, mapp. 160 sub 3 / 8 z.c. 2, cat. A10 - cl. 2 - vani 87,5 - R.C.Euro 14.008,89, con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge (sub 7).

Lotto 2

In **Comune di Palermo** immobili facenti parte di un più ampio complesso industriale sito in via Messina Marine n. 391, 391/a e 391/b e precisamente un edificio (indicato con la lettera "A" nell'elaborato planimetrico redatto dal CTU) che si sviluppa su due elevazioni (una fuori terra e l'altra interrata raggiungibile tramite una scala esterna), per una superficie commerciale complessiva di mq. 721,07, e porzione di capannone (indicato nel suddetto elaborato planimetrico con la lettera "C") che si sviluppa su una elevazione fuori terra per una superficie commerciale complessiva di mq. 768,46; il tutto censito al Catasto Fabbricati - Fg. 77, mapp. 160 sub 6 / 9 z.c. 2, cat. A10 - cl. 3 - vani 34 - R.C.Euro 6.409,23 e mapp. 160 sub 11 z.c. 2, cat. D8 - R.C.Euro 12.498,26 con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge (sub 7).

Lotto 3

In **Comune di Palermo** porzione di capannone con annessa area esterna (indicato con la lettera

"D" nell'elaborato planimetrico redatto dal CTU), facente parte di un più ampio complesso industriale, sito in via Messina Marine n. 391, 391/a e 391/b, che si sviluppa su una elevazione fuori terra ad eccezione della parte prospiciente sul piazzale che si sviluppa su tre elevazioni, per una superficie commerciale di mq. 1.121,72; il tutto censito al Catasto Fabbricati - Fg. 77, mapp. 160 sub 10 z.c. 2, cat. D8 - R.C.Euro 16.629,91, con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge (sub 7).

Lotto 4

In **Comune di Palermo** porzione di capannone (indicato con la lettera "E" nell'elaborato planimetrico redatto dal CTU), facente parte di un più ampio complesso industriale sito in via Messina Marine n. 391, 391/a e 391/b, che si sviluppa su una elevazione fuori terra per una superficie commerciale di mq. 1.077,37, oltre n. 4 corpi accessori (indicati con le lettere "F-G-L-M" nel suddetto elaborato planimetrico), per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 266,00; il tutto censito al Catasto Fabbricati - Fg. 77, mapp. 160 sub 5 z.c. 2, cat. D8 - vani 87,5 - R.C.Euro 12.343,32, mapp. 160 sub 2 z.c. 2, cat. A3 - cl. 6 - vani 2,5 - R.C.Euro 142,03, mapp. 160 sub 12 z.c. 2, cat. A10 - cl. 3 - vani 2,5 - R.C.Euro 471,27, mapp. 160 sub 13 z.c. 2, cat. C2 - cl. 8 - mq. 39 - R.C.Euro 68,48, mapp. 160 sub 14 z.c. 2, cat. C2 - cl. 7 - mq. 53 - R.C.Euro 79,38, e mapp. 160 sub 15 z.c. 2, cat. C2 - cl. 8 - mq. 50 - R.C.Euro 87,80, con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge (sub 7).

Detti immobili, per come già riferito, fanno parte di un più ampio complesso industriale realizzato anteriormente al 1° settembre 1967 e conformemente agli strumenti urbanistici allora vigenti (nella zona ove sorge l'immobile solo a partire dal 1/9/1967, data di emanazione della legge 765/67, occorre richiedere preventivamente licenza edilizia agli uffici comunali competenti); successivamente alla sua realizzazione sono state apportate modifiche per le quali è stata rilasciata concessione edilizia n. 278 del 7.11.1986, n. 266 del 12.07.1991 ed il relativo certificato di conformità del 22.09.1993; risultano, inoltre, rilasciati dal Comune di Palermo certificati di agibilità in date 19.12.1988 e 26.05.1992; all'interno del complesso, è stata riscontrata la realizzazione di due piccoli fabbricati ed una tettoia (indicati con le lettere "H-I-N" dell'elaborato planimetrico redatto dal medesimo CTU) senza le prescritte autorizzazioni; il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU e consultabile anche sul sito www.astegiudiziarie.it. alla quale espressamente si rinvia.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palermo in data 9.02.2017 si evince infine che l'area sul quale sorge detto complesso industriale ha destinazione principale di tipo ricettivo e funzionale al turismo, tuttavia, di fatto, su di essa sorge un complesso adibito ad attività di tipo industriale.

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

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 09:45 del giorno 22 giugno 2017.**

La vendita si effettuerà in 4 lotti denominati **Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3 e Lotto 4** e sulla base del prezzo minimo di **Euro 832.359,38 per il Lotto 1 - Euro 377.578,12 per il Lotto 2 - Euro 236.671,88 per il Lotto 3 - Euro 470.250,00 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 624.269,53 per il Lotto 1 - Euro 283.183,59 per il Lotto 2 - Euro 177.503,91 per il Lotto 3 - Euro 352.687,50 per il Lotto 4);
- l'impegno a corrispondere al creditore procedente 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 tenuto conto che il trasferimento potrebbe essere soggetto ad IVA) per le presumibili spese di trasferimento;

- 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. **495/1996** 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 10.000,00 per il Lotto 1 ed Euro 5.000,00 per i Lotti 2, 3 e 4, 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.

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 il creditore procedente 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, 13 marzo 2017

Il Notaio delegato
dr. Gioachino Furitano