

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

Giudizio di divisione n. 1579/2022 V.G.

Giudice: dott.ssa S.M. Cipiti

Procedura R.G. V.G. n.1579/2022, delegata per le operazioni di vendita, giusto provvedimento del 28 febbraio 2023, *all'Avv. Francesca Mancuso*, componente dell'associazione professionale PROC.E.DE, con sede a Palermo, in Via Briuccia n.52, tel. 091511150, indirizzo e-mail: associazioneprocede@hotmail.it.

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
SENZA INCANTO
CON MODALITÀ ANALOGICA
IV esperimento di vendita**

Il Professionista delegato Avv. Francesca Mancuso,

- vista la sentenza n. 3448/2021 che ha definito il giudizio civile, avente R.G. n. 6230/2020;
- vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita dello scorso 7 ottobre 2022;
- vista l'ordinanza del 28 febbraio 2023, con la quale la sottoscritta è stata delegata per le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c, in sostituzione del professionista originariamente incaricato;
- letta la relazione del C.T.U.: Ing. Salvatore Agrusa datata 27.05.2021;
- letta la relazione notarile datata 10.10.2011;
- visti gli artt.784 e ss. c.p.c., gli artt.569 e ss. c.p.c. e l'art.591 bis c.p.c.;
- dato atto che i precedenti tentativi di vendita sono stati infruttuosi e che, pertanto, occorre disporre nuovamente la vendita senza incanto del bene immobile oggetto del presente avviso;
- considerato che, in conformità all'ordinanza di delega del 7.10.2022, il prezzo base del presente avviso di vendita sarà uguale al prezzo a base d'asta del precedente tentativo di vendita,

AVVISA CHE

Il giorno **18 DICEMBRE 2024, alle ore 17:00**, presso i locali dell'Associazione Proc.e.de. siti a Palermo, in via Briuccia n. 52, scala B, piano IX, procederà alla

vendita senza incanto del seguente compendio immobiliare:

LOTTO UNICO costituito dalla piena proprietà di un appartamento, sito nel Comune di Palermo, in Via Casalini n.101, piano terra, piano primo e terrazzo di copertura, censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 40, composto da più particelle e, precisamente: **(i)** particella 492, sub. 1, zona cens. 2, categoria A/5, classe 4, consistenza 2 vani, superficie catastale: 31 mq, rendita catastale euro 33,05; **(ii)** particella 492, sub. 3, zona cens. 2, categoria A/5, classe 7, consistenza 1 vano, superficie catastale 33 mq, rendita catastale euro 27,05; **(iii)** particella 849, sub. /, zona cens. 2, categoria A/5, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale 36 mq, rendita catastale euro 27,89.

L'unità immobiliare è costituita da tre elevazioni fuori terra, con struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento, la copertura risulta mista, una porzione a tetto con strato di impermeabilizzazione, rifinito con coppi siciliani, mentre la seconda porzione a terrazzo piano, risulta rivestita con piastrelle.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene dal civico n. 101 di via Casalini, prospiciente sulla pubblica via, privo di riparo dalla viabilità urbana dei veicoli.

L'immobile presenta una superficie commerciale di circa 103 mq e risulta così composto:

- al piano terra sono presenti tre vani e servizio, in particolare una zona living che disimpegna l'ingresso, una cucina, un servizio igienico, che risultano dotati di aerazione naturale, e, a seguire, un vano con annessa scala che conduce al piano primo dell'unità, per una superficie coperta di circa 49,55 mq;

- al primo piano, composto da tre vani, disimpegno e servizio, si trova la zona notte dell'unità con le camere da letto, di cui una dotata di balcone prospiciente via Casalini, servizio igienico con aerazione forzata, per una superficie coperta di circa 49,70 mq;

- infine, una scala di collegamento permette di accedere al terrazzino di piano secondo.

In generale, l'immobile si trova in sufficienti condizioni di uso e manutenzione e gli impianti tecnologici necessitano di adeguamento alla normativa vigente.

Si precisa che il balcone prospiciente la via Casalini, posto al primo piano, non è allo

stato attuale calpestable e necessita di interventi di ripristino, come ricavabile dalle immagini fotografiche pubblicate.

Il fabbricato in oggetto non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

La vendita si terrà secondo modalità, condizioni e termini che di seguito si indicano:

1) Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € 28.224,00 (euro ventottomiladuecentoventiquattro/00), inferiore del 20% rispetto al prezzo base della precedente vendita.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad € 21.168,00 (euro ventunomilacentosessantotto/00), pari al prezzo base detratto del 25%.

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad € 2.000,00 (euro duemila/00).

2) Chiunque è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati). A tal riguardo, si precisa che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c., è valida solo se all'avvocato sia stata rilasciata una procura speciale notarile in data antecedente alla vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare, l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

3) Modalità di presentazione delle offerte.

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, **entro le ore 19:00 del giorno 17 DICEMBRE 2024,** presso lo studio del Professionista delegato Avv. Francesca Mancuso, sito a *Palermo, in via Briuccia n.52, presso i locali della Associazione Proc.e.de.*

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso il suddetto studio dell'Avv. Francesca Mancuso, dalle ore 17:00 alle ore 19:00 dei giorni feriali di martedì e giovedì, con esclusione del sabato.

A cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, saranno annotati sulla busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, la data della

presentazione della busta, il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita, la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta, in bollo da € 16,00, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà specificare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- la descrizione, i dati catastali e il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il modo e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore a giorni 120;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo.

In mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione volontaria giurisdizione del Tribunale di Palermo;

- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dai documenti pubblicati, dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a **“Proc. V.G. n. 1579/2022 Trib. Pa”**, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice

fiscale;

-se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;

- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara;

- se si tratta di offerta presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o interdetto, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare o dell'Autorità Giudiziaria competente.

L'offerta sarà inefficace se perverrà oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita (offerta minima efficace) sopra indicato e nel caso di cauzione non versata o versata in modo e/o entità difforme.

Nel caso in cui più soggetti vorranno partecipare, ciascuno pro quota, alla vendita di un unico lotto, dovrà essere presentata un'unica offerta con l'indicazione della quota e del diritto per il quale ciascun offerente partecipa.

Nell'ipotesi di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno depositato presso lo studio del Professionista delegato.

4) Celebrazione della vendita

La vendita avrà luogo il giorno **18 DICEMBRE 2024, alle ore 17:00**, presso i locali dell'Associazione Proc.e.de., siti a Palermo, in Via Briuccia n. 52, scala B, piano IX.

Si precisa che sarà cura del Professionista delegato verificare, anche per quanto attiene alla cauzione versata, la validità delle offerte presentate e la completezza della documentazione richiesta.

Tutte le parti e tutti gli offerenti, a mezzo del presente avviso, sono convocati per il giorno fissato per l'apertura delle buste, onde partecipare alla deliberazione sulle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.

a. In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il Professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti presenti personalmente in Sala Aste davanti il Professionista delegato, le cui offerte saranno ritenute valide e/o efficaci.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato, al termine dell'apertura delle buste, a tutti gli offerenti presenti personalmente, che siano stati ammessi alla gara.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € **2.000,00 (euro duemila/00)**

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato:

- miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza.

Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Si precisa che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di 3 minuti successivi.

In caso di mancata adesione alla gara, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

b. In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base del lotto stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo

superiore con una nuova vendita.

Si avverte, quindi, che nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita, ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, gli offerenti non partecipino alla gara, oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base, l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione e disporre - con nuovo avviso - altra vendita.

5) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, **entro giorni centoventi dall'aggiudicazione**, dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato a **“Proc. V.G. n. 1579/2022 Trib. Pa – saldo prezzo lotto unico”**, da consegnare al Professionista Delegato.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal Professionista Delegato, sempre a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“Proc. V.G. n. 1579/2022 Trib. Pa – spese lotto unico”**, da consegnare al Professionista delegato.

Entrambi i versamenti, da effettuarsi a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili come sopra intestati, dovranno essere depositati presso i locali della Associazione PROC.E.DE.

Nell'ipotesi di mancato rispetto dei superiori termini, il Giudice della procedura dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.

Il Delegato precisa che, solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste

dall'aggiudicatario, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario.

In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal Delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo p.e.c. o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., si fa presente che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70% - 80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito www.abi.it.

Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

6) Il Professionista Delegato precisa che la presentazione dell'offerta e la partecipazione alla vendita presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega (così come eventualmente integrata e/o modificata con le disposizioni emesse con le circolari dei Giudici dell'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Palermo), dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto del bene, come desumibili dal fascicolo processuale.

7) In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica ed alla conformità agli impianti, si rimanda a quanto, sul punto, riportato nella perizia a firma dell'esperto stimatore, con espressa avvertenza che resta a carico dell'aggiudicatario, a tal fine dichiaratosi edotto in seno all'offerta dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti ed avendo esplicitamente dispensato dalla relativa produzione la procedura, l'onere di dotare l'immobile sia della certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica.

8) Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto: Ing. S. Agrusa in data 27.05.2021, ove è stato rilevato quanto segue: *“Dalla lettura dell’Atto di compravendita del 17.01.06 rogato dal Notaio Sangiorgi Giuseppe di Palermo è emerso che l’unità oggetto di perizia risulta edificata in data antecedente al 01.09.67, al tal fine si è provveduto a prendere visione della cartografia storica del Comune di Palermo, da cui risulta che l’immobile oggetto della presente relazione di stima è stato realizzato in data antecedente al 1942, come si evince dalla cartografia OMIRA del 1939 e risulterebbe regolare dal punto di vista urbanistico, in quanto realizzato antecedentemente all’introduzione della Legge urbanistica del 1942. [...]. Sulla scorta del sopralluogo effettuato all’interno dell’unità immobiliare, confrontando quanto rilevato con la planimetria catastale, si segnalano difformità edilizie che debbano essere regolarizzate tramite procedimenti tecnico/edilizi presso gli enti comunali.[...]. Per quanto attiene gli interventi eseguiti nell’unità immobiliare, che possono configurarsi dopo l’anno 2002, riferimento temporale nel quale è stato “fotografato” l’immobile identificato alla p.lla 849, planimetria catastale depositata in data 28.11.2002 – si può affermare pacificamente che dopo la succitata data è stata eseguita la fusione e ristrutturazione dell’intero immobile, in particolare gli interventi che hanno modificato l’unità risultano:*

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;*
 - 2) fusione delle tre unità immobiliari;*
 - 3) opere di demolizioni e ricostruzione delle scale interne;*
 - 4) variazioni di prospetto;*
 - 5) aumento della superficie non residenziale;*
 - 6) prospetto su via Casalini da definire in quanto si trova al primo strato rustico.*
- La procedura da seguire per la regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di titolo edilizio abilitante sarà di richiedere al S.U.E. del Comune di Palermo un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell’art. 14 della Legge Regionale del 10.08.2016 Recepimento con modifiche dell’articolo 36 ‘Accertamento di conformità’ del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”.*

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sul seguente sito internet: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

9) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, meglio e più specificatamente descritto nella relazione del perito in atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dai proprietari - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo.

10) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni, delle ipoteche e di ogni vincolo pregiudizievole e di volturazione, gravanti sull'immobile, nonché tutte le spese, compresa ogni imposta e tassa, incluse quelle di trascrizione e voltura, per il trasferimento dello stesso.

Sono, altresì, a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso spettante al Delegato per la fase di trasferimento del bene (che verrà liquidato dal Giudice al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura di legge), oneri fiscali e previdenziali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e l'imposta sul valore aggiunto, ove dovuta.

In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario potrà essere determinato dal Giudice in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

11) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni e per la visita del bene occorrerà rivolgersi al Custode: Avv. Fabio Tulone, con studio a Palermo, in Via Resuttana n. 360, contattandolo telefonicamente nei seguenti giorni e orari di ricevimento: dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 (tel. 091519954) o tramite e-mail (studiotulone@studiotulone.it).

Si precisa che le richieste di visita del compendio immobiliare posto in vendita potranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), attraverso la funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE” presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.

Eventuali richieste di visita dovranno essere avanzate entro e non oltre quindici giorni prima della data fissata per la vendita.

12) *Si precisa che l'immobile è attualmente occupato dalla comproprietaria che lo abita unitamente alla sua famiglia.*

La liberazione verrà eseguita a cura del Custode giudiziario, salvo espresso esonero da parte dell'acquirente.

Per ogni altra informazione sulla vendita, rivolgersi presso la PROC.E.DE., sita a Palermo, in Via Briuccia n. 52, scala B, piano IX (Tel 091-511150 – 3200816986; E-mail: associazioneprocede@hotmail.it).

13) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge ed a quelle indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. Pertanto, copia del presente avviso - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare - verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul seguente sito internet: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

14) In ottemperanza a quanto disposto in seno all'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita viene notificato a tutte le parti, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

Palermo, 11 ottobre 2024

Il Professionista Delegato

(Avv. Francesca Mancuso)