

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * * *

AVVISO DI VENDITA

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

CONTRO

L'Avv. Fabio Arcuri, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati, ai sensi dell'art. 591 bis e ss. c.p.c., come modificato dal D.L. n. 85/2015, convertito con modifiche in Legge n. 132/2015;

- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.

AVVISA

Che il **26 marzo 2024 alle ore 09,30 presso il suo studio in Palermo, Via Rosolino Pilo n. 20, piano secondo ammezzato**, delibererà sulle offerte relative alla vendita senza incanto dei seguenti immobili pignorati:

LOTTO 5

Appartamento sito in Palermo al secondo piano a destra salendo la scala della palazzina plurifamiliare a tre piani fuori terra ubicata all'interno di un complesso immobiliare cui si accede dal cancello metallico carrabile sito al civico 25 della Via Ciraulo, in prossimità della biforcazione della Via Altofonte con la Via Ciraulo.

Detto immobile è composto da cinque vani ed accessori ed è riportato al nel catasto urbano di Palermo al foglio 79, particella 273 sub 5, cat. A/2, cl. 6, vani 8, superficie catastale mq. 178, R.C. € 516,46.

L'appartamento è situato a sinistra guardando il prospetto dell'edificio, occupa in pianta una superficie di forma rettangolare la cui esposizione determina due prospetti: uno sulla strada privata d'accesso e l'altro, laterale, su area libera ed è composto da: ingresso, corridoio, quattro camere, ampia cucina soggiorno, w.c. bagno, w.c. doccia, lavanderia, ripostiglio, tre balconi, uno dei quali interno, in corrispondenza della chiostrina.

Tutto quanto sopra è. comunque, meglio precisato nella relazione di stima redatta dal C.T.U.

██████████, consultabile sul portale delle vendite pubbliche, sui siti internet del circuito Edicom e sul sito internet www.astegiudiziarie.it, alla quale si fa espresso rinvio e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta.

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica e per quanto risulti dalla relazione redatta dall'esperto, si rende noto quanto segue:

Lotto 5: I lavori di costruzione dell'edificio nel quale è ubicato l'immobile sono stati eseguiti in **assenza totale di licenza o concessione edilizia.**

Dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi, eseguito in data 27/04/2023 e la planimetria catastale del 23/06/1983, emerge una sostanziale corrispondenza nella distribuzione dei vani eccetto le seguenti modifiche:

- rimozione del muro di tompagno tra il balcone e la camera ubicata a nord-est e ampliamento della camera con annessione della superficie del balcone;
- rimozione del tramezzo tra sala di ingresso e disimpegno e slittamento di un tramezzo del servizio igienico;
- spostamento su altra parete limitrofa della finestra del bagno con doccia;
- riduzione della superficie del locale denominato in planimetria "stenditoio" tramite realizzazione di un balcone interno prospettante su chiostrina.

In atto, sulla base della normativa vigente, considerato che l'unità immobiliare è oggetto di istanza di condono ai sensi della Legge 47/85 e che tali modifiche sono intervenute ad istanza non ancora definita, non è possibile procedere alla loro regolarizzazione.

Si dovrà procedere, dunque, al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1983.

In particolare, ci si riferisce all'ampliamento della superficie della camera posta a nord-est tramite annessione della superficie del balcone.

Tale modifica, sebbene risulti riportata nel grafico allegato alla integrazione dell'istanza di condono presentata nel 1998 (all. 5.9), si configura quale ampliamento di superficie e di volume rispetto alla configurazione planimetrica cristallizzata nella planimetria catastale del 1983 antecedente alla data di presentazione dell'istanza di condono e deve, pertanto, essere ripristinato lo stato dei luoghi rappresentato nella suddetta planimetria catastale tramite rimozione dell'attuale infisso e ricostruzione del muro tra camera e balcone con le relative aperture.

Per quanto concerne il bagno più piccolo dotato di doccia, dovrà essere ripristinata la posizione originaria della finestra.

Per quanto riguarda il balcone che prospetta su chiostrina interna ubicato nel locale denominato "stenditoio" nella planimetria catastale, dal sopralluogo effettuato risulta che l'unità immobiliare attigua presenta la stessa configurazione di spazi con il balcone che si apre sulla chiostrina la quale fornisce luce anche alle abitazioni sottostanti. E' probabile, dunque, che all'atto della costruzione dell'edificio tali spazi fossero stati già realizzati come osservato in sede di sopralluogo ma che nella planimetria siano stati rappresentati in modo differente.

Per il ripristino dello stato dei luoghi si stima una spesa orientativa di **€ 4.850,00**, escluso IVA ed eventuali competenze professionali del tecnico incaricato della direzione lavori e ulteriori richieste dell'impresa.

In riferimento a quanto previsto dal D.M. 22/01/2008, si dichiara che, dalla relazione di consulenza tecnica d'ufficio agli atti della procedura che gli impianti non rispondono alle vigenti normative sulla sicurezza.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU [REDACTED], consultabile sul portale delle vendite pubbliche, sui siti internet del circuito Edicom e sul sito internet www.astegiudiziarie.it, alla quale espressamente si rinvia e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle condizioni di cui all'art 46 comma V del T.U. del 06.06.2001 n. 380 e dell'art 40 della L. 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni.

E' onere dell'aggiudicatario dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.

Lotto 7

Locale stenditoio e terrazza di pertinenza siti in Palermo, via Ciraulo n. 25, piano terzo, censito nel N.C.E.U. di Palermo, foglio 79, particella 273, sub. 7, cat. C/2, classe 5, consistenza 101,00 mq, superficie catastale totale 132,00 mq.

L'unità immobiliare, indicata come lastrico solare nell'atto di pignoramento, fa parte di una palazzina a tre livelli fuori terra e piano attico alla quale si perviene percorrendo una strada privata interna ad un complesso di fabbricati edificati dal Sig. Levantino Giovanni su terreni dallo stesso acquistati giusta atto di compravendita del 17/10/1973, Notaio Teresa Giacone, rep. 28166, trascritto a Palermo il 31/10/1973 ai nn. 23526/35798.

Alla suddetta strada privata interna si accede da via Ciraulo n. 25.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata insiste su terreno censito al N.C.T. di Palermo, fg. 79, p.lla 273, Ente Urbano, are 40 ca. 52 (4.052 mq.), derivante dalla unione della particella 273, estesa mq 3.945, con la particella 253, di mq 107, quest'ultima soppressa il 05/03/1977 a seguito di presentazione di Tipo Mappale n. 2820/1977 (protocollo n. 160267 in atti dal 10/04/2002).

Si precisa che il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non risulta raffigurato in mappa nella sua attuale conformazione giacché risultano rappresentati soltanto gli edifici assentiti con concessione edilizia del 1975, in luogo di alcuni dei quali, a seguito di demolizione parziale, è stato successivamente edificato il suddetto fabbricato.

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica e per quanto risulti dalla relazione redatta dall'esperto, si rende noto quanto segue:

Lotto 7: Per quanto riguarda il regime vincolistico, dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica emerge che la particella 273 rientra in parte all'interno del "vincolo Paesaggistico" ai sensi dell'art. 136 del D.L. 42/04 - ex L. n. 1497/39. Inoltre ricade in parte all'interno della "Fascia di rispetto delle Aree Boscate Artificiali", secondo lo Studio Agricolo Forestale adeguato alle LL.RR. n. 16/96, 13/99, 06/01 e D.P. 28/06/00.

Tuttavia, dall'esame della tav. P2a -5015 del PRG si evince che il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade né all'interno del perimetro del vincolo paesaggistico né all'interno della fascia di rispetto delle aree boscate artificiali.

Ancora, il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta che "in prossimità della particella n. 273 del fg. n. 79 si snoda la Regia Trazzera n. 28 di cui alla nota n° 1473 del 26.03.2002 del Servizio Demanio Trazzerale della Regione Sicilia".

Pertanto, al fine di appurare l'esistenza del rapporto di demanialità della particella 273, la scrivente, in data 12/05/2023 ha inoltrato una istanza pec al Demanio Trazzerale della Regione il quale con lettera prot. 48353 del 05/06/2023 ha risposto che la particella 273 del foglio di mappa 79 del Comune di Palermo non risulta interessata da suoli appartenenti al Demanio Trazzerale (all. 5.12).

Modalità e condizioni della vendita

1) Il prezzo base d'asta, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., in conformità alle valutazioni effettuate dall'esperto, è stabilito come segue:

Lotto 5: € 60.834,37 (euro sessantamilaottocentotrentaquattro/37), offerta minima € **45.625,78** (euro quarantacinquemilaseicentoventicinque/78);

Lotto 7: € 15.637,50 (euro quindicimilaseicentotrentasette/50), offerta minima € **11.728,12** (euro undicimilasettecentoventotto/12).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad € 2.000,00 per il lotto 5 e ad € 1.000,00 per il lotto 7.

2) Le operazioni di vendita e tutte le attività connesse, che ai sensi dell'art. 571 e seguenti c.p.c. si sarebbero dovute compiere in Cancelleria, saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio in Palermo, Via Rosolino Pilo n. 20 piano secondo ammezzato, tel. e fax 091/5083488.

3) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Non è ammessa l'offerta formulata da procuratore speciale.

4) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, **a pena di inefficacia**, in Palermo, Via Rosolino Pilo n. 20, presso lo studio dell'Avv. Fabio Arcuri, in busta chiusa, entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente a quello fissato per l'esame delle offerte.

La busta potrà essere depositata da persona diversa dall'offerente, previa identificazione del depositante.

All'esterno della busta saranno annotati, a cura del ricevente, i dati di cui all'art. 571 ultimo comma c.p.c..

L'offerta dovrà essere accompagnata dal versamento di una cauzione di **importo non inferiore al 10% del prezzo offerto**, da corrispondersi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato:

"Esec. Imm. 78/04 R.Es. Tribunale di Palermo"

Sia l'offerta che l'assegno dovranno essere inseriti a cura dell'offerente all'interno della busta, che sarà custodita in deposito presso il professionista delegato.

L'offerta è irrevocabile, salvi i casi di cui ai numeri 2 e 3 del comma 3° dell'art. 571 c.p.c.

L'offerta sarà dichiarata inefficace qualora:

a) sia inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel superiore punto "1" del presente avviso.

Offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c.:

- per il Lotto 5: € 45.625,78 (euro quarantacinquemilaseicentoventicinque/78);
- per il Lotto 7: € 11.728,12 (euro undicimilasettecentoventotto/12).

b) pervenga oltre il termine stabilito ai sensi dell' art 569 terzo comma c.p.c.;

c) l'offerente non presti la cauzione nei modi e termini sopra previsti.

5) L'offerente dovrà dichiarare la residenza ovvero eleggere domicilio nel comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Palermo.

6) Le offerte di acquisto dovranno essere redatte su carta legale e dovranno contenere i dati anagrafici e fiscali dell'offerente e precisamente: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale e lo stato civile dell'offerente, il regime patrimoniale nel caso di offerente coniugato nonché, nel caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati anagrafici e fiscali del coniuge.

In caso di offerente persona giuridica, società, associazione o altro ente, l'offerta dovrà contenere la denominazione, la sede legale, la partita IVA ed il codice fiscale dell'offerente, nonché i dati anagrafici del legale rappresentante ed alla stessa dovrà essere allegato il certificato del Registro delle Società, in corso di validità, dal quale risulti l'attuale vigenza della società o dell'ente, con l'enunciazione dei poteri di rappresentanza legale.

In caso di offerta presentata in nome e per conto di minore, inabilitato o interdetto, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai soggetti che legalmente rappresentano l'incapace ed alla stessa dovrà essere allegata copia conforme all'originale dell'autorizzazione rilasciata dall'Autorità Giudiziaria competente.

L'offerta dovrà altresì contenere:

a) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la stessa è proposta, dandosi atto dell'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni di vendita e dello stato di fatto e di diritto del bene staggito desumibili dal fascicolo processuale;

b) la dichiarazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel superiore punto "1" del presente avviso;

c) il modo ed il tempo del pagamento del saldo prezzo e delle spese, precisandosi che, trattandosi **procedura con credito fondiario**, l'aggiudicatario, ove non si avvalga della facoltà prevista dall'art. 41 comma 4 T.U.B. - D.Lgs. 385/93, dovrà versare direttamente alla Banca

creditrice la parte del prezzo di aggiudicazione corrispondente al complessivo credito della stessa, nel termine di sessanta giorni dalla data di aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione stessa.

L'eventuale residuo del prezzo nonché le spese, nella misura determinata forfetariamente nel 15% del prezzo di aggiudicazione (fatta salva una eventuale diversa quantificazione e eventuale conguaglio) dovranno essere versati nel termine indicato nell'offerta e, comunque, non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione, mediante assegni circolari non trasferibili, da depositarsi presso lo studio del professionista delegato, intestati:

"Esec. Imm. 78/04 R.Es. Tribunale di Palermo"

7) Il giorno **26 marzo 2024 alle ore 09,30** il Professionista Delegato, a norma dell'art 572 c.p.c., procederà all'apertura delle buste.

a) In caso di unica offerta, il Professionista Delegato, sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, procederà all'esame ed alla deliberazione sulla stessa. Qualora l'unica offerta sia pari o superiore al prezzo base indicato nel superiore punto "1" del presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

Qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo base indicato nel superiore punto "1" in misura non superiore ad un quarto, si farà luogo alla vendita soltanto qualora il delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state proposte istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c..

b) In caso di pluralità di offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo.

Tutte le parti e tutti gli offerenti sono convocati per assistere alla deliberazione sull'offerta ed a partecipare alle eventuali operazioni di gara tra i vari offerenti.

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad € 2.000,00 per il lotto 5 e ad € 1.000,00 per il lotto 7.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista Delegato, sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., aggiudicherà l'immobile posto in vendita in favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata secondo i criteri di cui all'art. 573 comma 3° c.p.c.) oppure, nel caso di più offerte dello stesso

valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante riconsegna dell'assegno custodito in deposito dal delegato.

8) La vendita avviene nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui l'immobile si trova, meglio e più specificatamente descritto nella relazione del perito in atti, alla quale si fa espresso riferimento e che si dà per conosciuta, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni, azioni, servitù attive e passive se legalmente costituite.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar 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.

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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, spese condominiali dell'esercizio in corso e di quello precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si invitano gli interessati ad esaminare la relazione di stima redatta dal C.T.U. Arch. Daniela Carollo consultabile sul portale delle vendite pubbliche, sui siti internet del circuito Edicom e sul sito internet www.astegiudiziarie.it, alla quale si fa espresso rinvio e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario sia la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), sia le relative spese generali (nella misura del 10%), sia le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

Per maggiori informazioni sull'immobile e per l'eventuale visione dello stesso rivolgersi al delegato e custode giudiziario dell'immobile pignorato, Avv. Fabio Arcuri entro dieci giorni

lavorativi precedenti la vendita.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa vigente.

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche, sui siti internet del circuito Edicom e sul sito internet www.astegiudiziarie.it, salve restando altre forme di pubblicità, ove legalmente richieste dal creditore procedente o munito di titolo esecutivo e previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

Palermo, 25 gennaio 2024.

Il Professionista Delegato - Avv. Fabio Arcuri