

CORTE D'APPELLO DI PALERMO - SEZIONE TERZA CIVILE
GIUDIZIO DI DIVISIONE portante il numero **R.G. 1244/2017 - Sentenza n.1872/2022** - delegato ai sensi dell'art. 788 c.p.c. per le operazioni di vendita al Notaio Domenico Cambiaso, con studio in Palermo, via Dei Cantieri n. 29

AVVISO DI VENDITA CON INCANTO

Il Professionista Delegato Notaio Domenico Cambiaso,

- vista la sentenza della Corte d'Appello-Sezione Terza Civile n. 1872/2022, pubblicata il 15 novembre 2022, repertorio n. 1927/2022, dichiarata esecutiva il 13 aprile 2023, con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita nell'ambito del presente giudizio di divisione;
- visto il provvedimento della Corte D'Appello, Giudice De Gregorio in data 9 novembre 2023;
- visti gli atti del giudizio;
- preso atto dell'infruttuoso esperimento di vendita senza incanto del 7 maggio 2024

AVVISA

Che il giorno **25 SETTEMBRE 2024 alle ore 10:00** presso il proprio studio in Palermo, via Dei Cantieri n. 29, piano sesto, procederà alla **vendita con incanto** del lotto unico di seguito descritto, del quale si riporta una sintetica descrizione, rimandando per maggior dettaglio a quanto precisato nella CTU redatta dall'ingegnere Angelo Rubino nel procedimento civile R.G. N. 2135/2013 del Tribunale Civile di Palermo definito con la sentenza appellata, che costituisce parte integrante del presente avviso.

BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Porzione di fabbricato sito nel **Comune di Terrasini**, via Gaetano Ventimiglia nn.227-229, e precisamente un appartamento al piano seminterrato (in catasto locale autorimessa), un appartamento al primo piano, un appartamento al secondo piano e vano sgombero e terrazza al piano terzo, il tutto per una superficie commerciale di mq. 390 circa e censito al Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 4**:

- **particella 744, subalterno 1 e particella 744 subalterno 3 graffate**, via Gaetano Ventimiglia n. 199, piano S1, categoria C/6, classe 7, m.q. 89, R.C. Euro 137,89;
- **particella 744, subalterno 5**, via Gaetano Ventimiglia n. 201, piano 1, categoria A/2, classe 6, vani 5, R.C. Euro 387,34;
- **particella 744, subalterno 6**, via Gaetano Ventimiglia n. 201, piano 2, categoria A/2, classe 6, vani 5, R.C. Euro 387,34;
- **particella 744, subalterno 7**, via Gaetano Ventimiglia n. 201, piano 3, categoria A/2, classe 6, vani 5, R.C. Euro 387,34.

Stato occupazionale: i beni oggetto della vendita risultano in parte abitati ed in stato di semiabbandono.

Situazione Urbanistica E Regolarita' Edilizia

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobile oggetto di vendita nella sua originaria consistenza (casa per civile abitazione composta di piano terra, piano primo e attico) è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 48/78 rilasciata dal Comune di Terrasini il 9 febbraio 1979. Lo stato dei luoghi riscontrato dal CTU non corrisponde tuttavia a quanto assentito con la suddetta concessione Dalle indagini effettuate dal consulente è emersa infatti la seguente situazione:

- Piano S1 > risulta realizzato abusivamente e mancante di istanza di condono o sanatoria (risulta inoltre catastato come C/6 quanto di contro lo stesso è adibito ad abitazione);
- Piano terra (corrispondente all'immobile identificato con il subalterno 4 non oggetto di vendita) risulta realizzato in conformità al regolamento edilizio e regolare sotto il profilo urbanistico, malgrado l'assenza di certificato di abitabilità;
- Piano primo > risulta realizzato in conformità al regolamento edilizio e regolare sotto il profilo urbanistico, malgrado l'assenza di certificato di abitabilità;
- Piano secondo > risulta realizzato abusivamente e mancante di istanza di condono o sanatoria;
- Piano terzo > risulta realizzato abusivamente e mancante di istanza di condono o sanatoria.

I beni non risultano pienamente conformi alle planimetrie.

Il Consulente ha riferito che per le unità abitative non regolari possa essere istruita la pratica di sanatoria ex. Art 40, comma 6, della L. 47/85, sussistendo le condizioni di sanabilità.

Sicurezza Degli Impianti E Certificazione Energetica

Per gli immobili non risulta rilasciato l'attestato di prestazione energetica (APE) né dalla perizia è dato sapere se gli impianti siano conformi alle vigenti disposizioni di legge. In ogni caso l'aggiudicatario assumerà a proprio esclusivo carico ogni responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti e per le spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento in materia di sicurezza, con esonero, pertanto, da qualunque vizio relativo agli impianti e consistente nella difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

Il tutto meglio descritto nella relazione del C.T.U. in atti alla quale espressamente si rinvia consultabile oltre che sul portale delle vendite pubbliche e richiedibile al sottoscritto professionista delegato, sul sito internet www.asteimmobili.it.

MODALITA' DELLA VENDITA

L'incanto si svolgerà con le seguenti modalità ed alle seguenti condizioni.

Le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi dell'art. 576 e seguenti c.p.c. si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o dinanzi al Giudice, o dal Cancelliere o dal Giudice, saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio in Palermo, via Dei Cantieri n. 29, piano sesto, e si procederà a norma dell'art. 581 c.p.c..

La vendita si effettuerà in un **unico lotto** con prezzo base fissato in **Euro 214.500,00**, ogni offerta in aumento non potrà essere inferiore ad Euro 3.000,00.

Chiunque è ammesso a presentare offerte fatti salvi i limiti imposti dalla legge (a titolo esemplificativo art 323, 378, 396, 1261 cc.). Per l'acquisto del Lotto Unico

sopra descritto, possono essere formulate offerte, personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579 c.p.c.

Gli offerenti dovranno presentare domanda di partecipazione in bollo, contenente:

- nominativo, data di nascita, codice fiscale, stato civile e - se coniugati - autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia, dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, recapito telefonico del soggetto cui verrà intestato l'immobile.

Alla stessa dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento d'identità del soggetto che formula l'offerta (in caso di pluralità di persone andranno allegate altrettante fotocopie);

Non potrà essere intestato l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'istanza, ad eccezione dell'ipotesi di cui al richiamato art. 579 ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare).

Nel caso di più soggetti potrà essere predisposta un'unica domanda ma completa dei dati di tutti gli offerenti.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche dati anagrafici e codice fiscale del coniuge.

Se l'offerente è un minore e/o interdetto o inabilitato, l'istanza andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o altro ente, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese dal quale risulti l'eventuale vigenza della società o dell'ente con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale ovvero l'atto di nomina da cui ne risultino i poteri; nel caso di società o altro ente ne andranno pure indicati la denominazione, la sede legale, la partita IVA ed il codice fiscale.

Se l'offerta è presentata a mezzo di avvocato, ex art. 579 ultimo comma, alla stessa andrà allegata anche copia di un valido documento d'identità del procuratore e di un suo documento comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati.

Nella domanda di partecipazione dovranno, altresì, essere specificati:

- a) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- b) l'indicazione del prezzo base dell'incanto, nonché - nel caso di dichiarazione presentata da più soggetti - l'indicazione di quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare le offerte in aumento;
- c) l'espressa indicazione di aver preso visione del presente atto di avviso e della perizia di stima;
- d) l'indicazione, qualora si intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. Prima casa....).

Gli offerenti, unitamente alla domanda di partecipazione, dovranno prestare cauzione per un importo corrispondente al 10% del prezzo base d'asta mediante deposito di n.2 assegni circolari non trasferibili intestati a "Giudizio di divisione R.G. N. 1244/2017 lotto unico Notaio Cambiaso", rispettivamente dell'importo pari a 1/10 e ai 9/10 della cauzione.

Detti assegni verranno restituiti, in caso di mancata aggiudicazione, al termine dell'incanto, con la precisazione che, ove l'offerente omettesse di partecipare all'incanto senza giustificato motivo, la cauzione verrà restituita soltanto nella misura dei 9/10.

L'aggiudicazione è soggetta all'aumento del quinto ex art. 584 c.p.c.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione stessa, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Giudizio di divisione R.G. N. 1244/2017 lotto unico Notaio Cambiaso".

Nel medesimo termine dovrà versare altra somma pari al 15% del prezzo base d'asta a mezzo altro distinto assegno circolare non trasferibile intestato come sopra per le presumibili spese di trasferimento (salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà comunicata a cura del professionista delegato successivamente all'aggiudicazione)

Ai fini della presentazione delle domande di partecipazione all'incanto, si precisa che lo studio è aperto al pubblico dal lunedì al giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 16,00 alle ore 19,30, con esclusione dei giorni festivi.

Le offerte dovranno comunque essere presentate entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 24 settembre 2024.

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La presente vendita 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove ne ricorrano i presupposti, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge (120 giorni).

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie o da trascrizioni di pignoramenti e sequestri.

Ai fini delle imposte indirette gravanti sulla cessione, si informa che la stessa non è soggetta a IVA e saranno applicate le disposizioni e le aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

Gli oneri fiscali (registro, ipotecarie e catastali) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in Conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale ecc.) sono a carico dell'acquirente; sono a carico del procedimento le spese per la cancellazioni delle formalità pregiudizievoli nei limiti di cui all'art. 586 c.p.c..

La presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nei relativi allegati e di ogni altro elemento desumibile dal fascicolo processuale.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile.

AVVERTENZE FINALI

In caso di mancato deposito del saldo prezzo (ivi comprese le somme per le presumibili spese di trasferimento) entro il termine stabilito, il Giudice 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. che consisterà nella possibilità per il debitore di vedersi addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente.

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega.

A tal fine il presente avviso verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche e sul sito internet www.asteimmobili.it unitamente a copia della perizia di stima; un estratto del presente avviso verrà inoltre pubblicato sul quotidiano *Il Giornale di Sicilia*.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine massimo di 90 giorni .

Per ulteriori informazioni sull'immobile e per visionare lo stesso rivolgersi al custode giudiziario Avv. Cristina Bonomonte contattandolo telefonicamente o tramite e-mail (tel. 0917840893 - email segreteria.bcavvocati@gmail.com); si precisa che le richieste di visita dovranno essere preventivamente prenotata dal Portale delle vendite pubbliche.

Per ulteriori informazioni sulla vendita rivolgersi al professionista delegato contattandolo telefonicamente o tramite e-mail (tel. 091 5284777 - email dcambiaso@notariato.it).

Palermo 27 giugno 2024

Il Professionista Delegato

Notaio Domenico Cambiaso