



VILLA, PALERMO

LOTTO 2) (già lotto B della CTU): villa a due piani (originariamente adibita a sala banchetti) con superficie coperta, tra piano terra e 1° piano, di mq. 713 circa, oltre corpi separati locali accessori ed uffici pari ad ulteriori mq. 88, locali tecnici di mq. 44 e tettoie di mq. 292, oltre terreno di pertinenza esteso catastalmente mq. 6477, censita al NCEU di Palermo al foglio 61, particella 2373 (le particelle oggetto del pignoramento da cui deriva la particella 2373 del foglio di mappa 61, corrispondente al lotto B sono le seguenti: particella 315 del foglio 61 - abitazione di tipo civile, punto 1 dell'atto di pignoramento particella 560 del foglio 61 - fabbricato rurale adiacente Villa Tardi, punto 4 dell'atto di pignoramento - particella 565 del foglio 61 - fabbricato rurale, punto 5 dell'atto di pignoramento - particella 562 del foglio 61 - porzione di terreno, punto 6 dell'atto di pignoramento - particella 1829 del foglio 61 - porzione di terreno di cui al punto 7 dell'atto di pignoramento - particella 2319 - foglio 61 - abitazione in villini e terreno di pertinenza, punto 10 dell'atto di pignoramento - particella 2320 del foglio 61 - abitazione in villini e terreno di pertinenza, punto 11 dell'atto di pignoramento).

RIVOLGERSI A:

DELEGATO:

Marina Gorgone

TELEFONO DELEGATO:

3471230103

INFORMAZIONI:

NUMERO DEL LOTTO:

2

BASE D'ASTA:

€ 1.715.800,00

AUMENTO OFFERTE:

€ 15.000,00

CAUZIONE:

€ 171.580,00

TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:

DOVE:

MODALITÀ DEPOSITO:

L'offerta, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà essere effettuata in carta legale e dovrà specificare il cognome, nome, luogo e data di nascita dell'offerente persona fisica, con la indicazione del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale (con la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni), allegando copia del documento di identità in corso di validità, nonché copia del codice fiscale (sia dell'offerente, sia del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione).

L'offerta effettuata da una società o da altro ente dovrà specificare la relativa denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, con indicazione delle generalità del legale rappresentante, allegando certificato attestante l'attuale vigenza della società o dell'ente ed i relativi poteri di rappresentanza legale, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante. L'offerta effettuata dal minorenni dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia.

5) L'offerta dovrà contenere: a) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale è proposta o la dicitura lotto unico; b) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia della offerta; c) l'indicazione del modo e del tempo del pagamento, che non dovrà avvenire oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione, nonché di ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta; d) la dichiarazione di avere preso integrale visione ed averne così conoscenza della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega così come modificata a seguito delle disposizioni 30.06.2015, del 21.09.2015 e del successivo 02.12.2015, nonché dei 02.02.2018 e 04.04.2018 emesse dai Giudici dell'Esecuzione presso il Tribunale di Palermo, alla luce del D.L. n.83/2015 convertito con modifiche in legge n.132 del 06.08.2015, di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito; e) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale (in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Palermo ovvero presso la Segreteria dello studio del professionista delegato Avv. Marina Gorgone, sito in Palermo, Viale Croce Rossa n.81, scala F; f) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

6) L'offerta di acquisto dovrà essere accompagnata da una cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto e ciò a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Palermo - Sez. Esec. Imm. - proc. n.63/2010 - con indicazione del numero del lotto", da inserire - unitamente all'offerta - all'interno della busta, a cura dell'offerente. Il mancato versamento della cauzione, nella misura e nella forma stabilite, determinerà l'inefficacia dell'offerta.

7) L'offerta di acquisto dovrà essere depositata, unitamente alla cauzione, in busta chiusa dall'istante o da altra, diversa persona, previa identificazione con esibizione di valido documento d'identità, presso lo studio del professionista delegato Avv. Marina Gorgone, sito in Palermo, Viale Croce Rossa n.81, scala F, entro le ore 19:00 del giorno 22 Ottobre 2018, a pena di inefficacia. All'atto del deposito sulla busta saranno indicate a cura dell'addetto alla ricezione: le generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data della vendita nonché la data e l'orario della consegna della busta. A tal fine si comunica che lo studio del Professionista delegato Avv. Marina Gorgone riceve nei giorni di lunedì e mercoledì dalle ore 16:00 alle ore 19.00, con esclusione dei giorni festivi e prefestivi, ovvero previo appuntamento telefonico. Il mancato rispetto del suddetto termine determinerà l'inefficacia dell'offerta.

8) Successivamente, in data 23 Ottobre 2018, alle ore 15:30, il professionista delegato provvederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte. A tal fine, tutte le parti, i creditori iscritti non intervenuti e gli offerenti sono convocati con il presente atto a partecipare alla deliberazione sulle offerte e alle eventuali operazioni di gara, che avranno luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed alle ore 16:00.

9) Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma degli articoli 588 e 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare in cancelleria, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è

fatto a favore del creditore. 10) Ai sensi dell'art.572 c.p.c., in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, 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 e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 590 bis c.p.c., contenenti 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 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). 11) In presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art.573 c.p.c. che, come sopra esposto, avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed alle ore 16:00. Al riguardo, si precisa quanto segue: A) In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.) – contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il Delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, 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. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: - miglior prezzo offerto; - a parità di prezzo offerto, entità più elevata della cauzione; - a parità del prezzo offerto e della cauzione versata, i tempi più ridotti di pagamento (nel caso in cui sia stata autorizzata e inserita nell'avviso di vendita la possibilità di rateizzazione). B) In caso di adesione alla gara, qualora il prezzo offerto all'esito della stessa sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione. Si precisa che, in caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 15.000,00 (euro quindicimila/00) per il LOTTO 2 ed € 3.000,00 (euro tremila/00) per il LOTTO 5. 12) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto, entro e non oltre il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, nonché al versamento delle spese, nella misura presuntivamente determinata nel 25 % del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato. Entrambi i suddetti versamenti dovranno essere effettuati a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati al "Tribunale di Palermo – Sez. Esec. Imm. – proc. n.63/2010 - con indicazione del numero del lotto aggiudicato", da depositarsi presso lo studio del professionista delegato Avv. Marina Gorgone, sito in Palermo, Viale Croce Rossa n.81, scala F, nei giorni e negli orari di ricevimento sopra indicati. 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. 13) Nell'ipotesi, invece, di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno custodito in deposito presso lo studio del professionista delegato Avv. Marina Gorgone, sito in Palermo, Viale Croce Rossa n.81, scala F. 14) Il Professionista Delegato precisa che la presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega così come modificata a seguito delle

disposizioni del 30.06.2015, del 21.09.2015 e del successivo 02.12.2015, nonché del 02.02.2018 e del 04.04.2018, emesse dai Giudici dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Palermo alla luce del D.L. n. 83/2015 convertito con modifiche in legge n.132 del 06.08.2015, del presente avviso di vendita, della perizia di stima, di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito. Il Professionista Delegato precisa, altresì, che è a carico dell'acquirente l'onere, ove sussista, di dotare gli immobili di attestato di qualificazione energetica. 15)

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rende noto che il perito Arch. Maurizio Capritti nella propria relazione - alla quale si rimanda integralmente - ha rilevato che: con riferimento al lotto 2 (già lotto "B" della CTU in atti) l'immobile principale del lotto B è costituito dalla Villa Tardi, risalente ai primi anni dell'ottocento. Dopo l'acquisizione da parte del debitore esecutato nel 1989 nella villa sono stati eseguiti dei lavori edili senza alcun titolo edificatorio. Il corpo originario dell'antica villa è rimasto intatto, mantenendo il portico colonnato che si affaccia sull'originario viale di accesso al fondo. L'interno è stato totalmente trasformato ed è stata realizzata al piano terra una grande sala banchetti, una grande cucina, servizi igienici a servizio della sala ed è stata costruita una grande scala che conduce al 1° piano dove sono state ricavate, al posto dei tetti a falde, due grandi terrazze praticabili coperte con strutture precarie. L'originario 1° piano è stato anch'esso modificato a servizio dell'attività di ristorazione. Nel lotto B sono stati costruiti anche altri fabbricati in assenza di concessione edilizia. Per tali opere, riguardanti la villa principale ed i corpi accessori sono state presentate istanze di concessione in sanatoria con protocolli: n.5116/s/95 del 3/05/95 inerente l'immobile B1 del lotto B (realizzazione portico con struttura in legno e ferro a piano terra della villa Tardi). N.5269/s del 5/05/1995 inerente l'immobile B1 del lotto B (ampliamento per realizzazione cucine di villa Tardi e portico in muratura a piano terra). N.5257/s/95 inerente l'immobile B1 del lotto B (realizzazione strutture in ferro poste al 1° piano della villa storica). N.5115/s del 3/05/95 inerente l'immobile B2 del lotto B (realizzazione di immobile destinato ad uffici e locali di sgombero di pertinenza della villa Tardi). N.50588 - 7746 del 10/12/2004 inerente l'immobile B3 e B4 del lotto B (realizzazione di tettoia in muratura e legno e servizi igienici di pertinenza della villa Tardi). N.50591 - 7747 del 10/12/2004 inerente l'immobile B5 del lotto B (realizzazione di locali a servizio della Villa Tardi). Tutte le istanze, ove ancora coltivabili, dovranno essere integrate con relazione tecnica, elaborati grafici, documentazione fotografica, certificato di idoneità sismica o nulla osta dell'ufficio del Genio Civile, Nulla osta A.R.T.A. per l'eventuale sussistenza di vincoli correlati al Piano di Assetto Idrogeologico vigente nella regione Sicilia e quant'altro necessario alla definizione dell'iter delle sanatorie. Le istanze presentate ai sensi della Legge 724/94 potranno essere esitate con perizia giurata ai sensi dell'Art. 17 Legge Regionale 4/2003. Le istanze presentate ai sensi della 326/2003 seguiranno il regime ordinario. Per la definizione delle sanatorie sarà necessario il pagamento a conguaglio di oblazioni ed oneri determinati dal ctu sulla scorta dei rilievi eseguiti e sulla base della documentazione depositata e visionata presso l'ufficio Condono del Comune di Palermo. I costi inerenti la definizione delle sanatorie relative al lotto B, indicati in relazione, sono stati comunque decurtati dal prezzo iniziale di stima. Le planimetrie catastali, rilevate ed inserite in mappa dall'esperto stimatore, rappresentano lo stato attuale dei luoghi. Si precisa che l'immobile costituente il lotto B1 e B4 ha subito da parte di ignoti i danni meglio descritti nella relazione integrativa, del cui ammontare si è comunque tenuto conto nella determinazione del prezzo finale posto a base della vendita dell'intero LOTTO 2 (già lotto B della CTU in atti). Con riferimento al LOTTO 5 (già lotto E della relazione in atti) il CTU ha rilevato che gli immobili ivi presenti sono stati realizzati senza alcuna concessione edilizia. In particolare l'immobile contraddistinto in CTU come E1 è un ampliamento di un vecchio fabbricato rurale censito al foglio 61 particella 316. Il debitore esecutato ha presentato istanza di concessione in sanatoria con protocollo: n.5265/s/95 del 05.05.1995 che dovrà essere integrata con elaborati grafici, nulla osta dell'ufficio del Genio Civile e quant'altro necessario alla definizione dell'iter della sanatoria. Per la definizione della sanatoria inerente il lotto E, compreso il pagamento degli oneri concessori e dell'oblazione relativa alle sanatoria suindicata è stato calcolato l'importo meglio precisato in CTU e del quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo finale di stima Detto lotto è composto da un terreno esteso circa mq. 1706, censito al foglio 61 particella 2376, sul quale insiste una villetta, indicata come E1 nella descrizione per la vendita ad un piano con superficie coperta di mq.101, oltre ad un locale E2, una lavanderia wc a servizio dell'abitazione, ed una tettoia E3 usata come parcheggio coperto estesa mq.71. Con riferimento, infine, a quanto previsto dal DM 22.01.2008 n.37, nella Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti della procedura in merito agli impianti esistenti

all'interno delle singole unità immobiliari componenti i vari lotti è detto che sia l'impianto idrico che quello elettrico (sottotraccia) sono da revisionare. Di tutte le suddette circostanze, meglio riportate nelle perizie in atti che si danno per conosciute all'atto della presentazione della offerta, si è comunque tenuto conto nella valutazione degli immobili costituenti i singoli lotti. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma V, del T.U. 6/6/2001, n.380 e di cui all'art. 40, comma VI, della legge 28/2/1985, n.47. La relazione di stima potrà essere consultata dagli interessati presso lo studio legale dell'Avv. Marina Gorgone, sito in Palermo, Viale Croce Rossa n.81, nonché sui seguenti siti internet: Astegiudiziarie.it – Immobiliare.it – sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom (quali a titolo esemplificativo www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.casa.it - www.bakeka.it - www.idealista.it - www.attico.it) 16) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, e 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 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, 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 dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo. Per quanto risulta dagli atti, l'immobile di cui al LOTTO 2 è parzialmente occupato, quello di cui al LOTTO 5 è in corso di liberazione. 17) L'immobile sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario 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), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e 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. Es. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente. 18) Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al professionista delegato e custode giudiziario Avv. Marina Gorgone (Tf. e fax 091524671 – cellulare 3471230103 – Tf. 0918887758 - E-mail avv.m.gorgone@gmail.com – PEC: marinagorgone@pecavvpa.it) negli orari di ricevimento dalle ore 16:00 alle ore 20:00 dei giorni di lunedì e mercoledì, ad eccezione dei giorni festivi e prefestivi e di chiusura dello studio. Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita potranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. 19) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato, ove esistenti - sui seguenti siti internet: Astegiudiziarie.it – Immobiliare.it – sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom (quali a titolo esemplificativo www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.casa.it - www.bakeka.it - www.idealista.it - www.attico.it). Palermo lì 18.06.2018 Il Professionista Delegato (Avv. Marina Gorgone)

TERMINI DEPOSITO:

22/10/2018 ore 19:00

LUOGO DI VENDITA

presso la sede del professionista delegato Avv. Marina Gorgone, sito in Palermo, Viale Croce Rossa n.81, Scala F, piano IV
