



## APPARTAMENTO, PALERMO

lotto A) Immobile sito in Palermo Via Gaetano La Loggia n. 16, piano terra identificato al NCEU di Palermo foglio 58, p.lla 380, sub 1, zc 2, cat A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, sup. catastale tot mq 73, totale escluse aree scoperte 68 mq , RC € 97,61 L'immobile è attualmente occupato da terzi

### RIVOLGERSI A:

DELEGATO:

**Maurizio Pizzuto**

### INFORMAZIONI:

NUMERO DEL LOTTO:

**A**

BASE D'ASTA:

**€ 14.000,00**

AUMENTO OFFERTE:

**€ 1.000,00**

CAUZIONE:

**€ 1.400,00**

### TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:

DATA UDIENZA SENZA INCANTO:

**03/07/2018 ore 16:00**

### DOVE:

MODALITÀ DEPOSITO:

**DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO** 1) **LUOGO DOVE AVVERRÀ LA VENDITA** Le operazioni di vendita e tutte le attività connesse, che ai sensi degli art. 571 e seguenti c.p.c. si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno seguite dal Professionista Delegato, presso la sede della ALMA Vendite Giudiziarie, 3 sita a Palermo in via Gioacchino Ventura n. 15, aperta al pubblico il lunedì ed il venerdì dalle ore 10.30 alle ore 12.30 e dalle ore 16.30 alle ore 18.30, ad eccezione del giorno antecedente alla fissata asta in cui è altresì aperta al pubblico dalle ore 10.00 alle ore 12.00. 2) **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA** Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c. Le offerte di acquisto, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate in busta chiusa presso la segreteria della ALMA Vendite Giudiziarie, in via Gioacchino Ventura n. 15, a pena di inefficacia, entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita e, quindi, il 2 luglio 2018. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta, (che può anche essere persona diversa dall'offerente, previa identificazione a mezzo di documento d'identità in corso di validità), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Non sono ammesse altre indicazioni o riferimenti di alcun tipo, così ad esempio, al numero o nome della procedura, e/o al bene per cui è fatta l'offerta. 3) **CONTENUTO DELL'OFFERTA:** l'offerta, effettuata in carta legale, deve contenere: **SE PERSONA FISICA:** Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, (allegando fotocopia di un documento d'identità personale in corso di validità ed il codice fiscale), il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. **SE PERSONA GIURIDICA O ALTRO.** Denominazione, sede legale, partita IVA e codice fiscale, ed indicazione del legale rappresentante, (allegando, in tal caso, anche idoneo certificato del Registro delle imprese, dal quale risulti l'attuale vigenza della società o dell'ente, con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale). Ed inoltre: a) In caso di offerta presentata a mezzo di avvocato, dovrà essere allegata la 4 procura che ne giustifichi i poteri. b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del lotto; c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita; d) Il termine di pagamento del saldo prezzo, (dedotta la cauzione versata) e degli oneri accessori, che non potrà essere superiore a gg. 120 (centoventi) dall'aggiudicazione. e) L'espressa dichiarazione di avere preso visione e di avere integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito desumibili dal fascicolo processuale. f) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta. 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 o la segreteria dell'ALMA Vendite Giudiziarie. 4) **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE** All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché esclusivamente un assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. PA Sez. Es. Imm. Proc. n. 845/12 lotto ..." di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Il mancato rispetto del termine e/o il mancato versamento della cauzione nella misura e/o nelle forme stabilite, determineranno l'inefficacia dell'offerta. 5) **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA** Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita. 6) **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE** Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanze di assegnazione a norma dell'articolo 589 c.p.c. per il caso che la vendita non abbia luogo. 7) **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA** Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'orario sopra indicato. In caso di offerta unica 5 Se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al valore d'asta stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene

che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate valide istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588, 589 e 506 c.p.c. In caso di pluralità di offerte valide, Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, il Professionista delegato inviterà in ogni caso 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. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita. All'esito della gara a) si procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in presenza di valide istanze di assegnazione), quando il prezzo offerto all'esito della gara ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia pari o superiore al valore d'asta dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita. b) se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore d'asta dell'immobile stabilito nella presente ordinanza di vendita, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., si procederà all'assegnazione, 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 c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). c) Se non sono state presentate valide istanze di assegnazione e la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti. Si procederà all'aggiudicazione: 1) a favore di colui che ha presentato la migliore offerta (sempre che le offerte siano efficaci a norma dell'art. 571 c.p.c.). A norma dell'art. 573 comma terzo c.p.c., ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista delegato si atterrà ai seguenti criteri: I°) migliore prezzo offerto; II°) a parità di prezzo offerto, cauzione versata più alta; III°) a parità del prezzo e della cauzione versata, i tempi più ridotti di pagamento. 6 2) Nel caso di più offerte (efficaci) dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. 8) **TERMINE PER IL SALDO PREZZO** In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà comunque essere effettuato entro detto termine di gg. 120 dall'aggiudicazione. 9) **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI** a) Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione versata) dovrà essere versato nelle mani del professionista delegato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato "Trib. PA Sez. Es. Imm. Proc. n. 845/12 lotto ..." nel termine sopra indicato al paragrafo 8). b) Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto a versare, con le stesse modalità, gli oneri accessori (oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento), nella misura presuntivamente determinata del 10% del prezzo di aggiudicazione, oltre alla metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà spettante al delegato, salva diversa quantificazione che verrà comunicata dallo stesso professionista delegato presso la residenza dichiarata o il domicilio. **AVVERTENZE** 1) La presentazione delle offerte o di istanze di assegnazione presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale. 2) E' a carico dell'eventuale acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica (A.P.E.). 3) a norma dell'art. 571 c.p.c. l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto 4) In caso di mancato deposito del saldo del prezzo entro il termine stabilito, il Giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e 7 pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 ultimo comma c.p.c. 5) In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno custodito in deposito presso la ALMA Vendite Giudiziarie. 6) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto ed urbanistico in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 7) 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. 8) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità,

ne 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 dall'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.

9) SITUAZIONE URBANISTICA: Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rinvia alle risultanze della relazione redatta dal Consulente tecnico d'Ufficio, il cui contenuto deve intendersi integralmente riportato nel presente avviso di vendita e conosciuto dagli offerenti. Con riferimento al lotto A si precisa che il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato costruito prima del 1967, al di fuori del perimetro urbano; come tale non necessitava rilascio di concessione edilizia. L'immobile è identificato nel vigente PRG come "netto storico - edilizia in linea" e ricade nella zona omogenea A2. Il CTU ha rilevato che l'immobile è stato trasformato da abitazione ad "autorimessa", senza alcuna autorizzazione edilizia. Questa trasformazione ha comportato importanti modifiche alla struttura dell'edificio e poiché ha subito modifiche formali e strutturali deve essere dotato di Certificato di Agibilità. Le modifiche consistono: 1) Modifica vano d'ingresso con conseguente variazione del prospetto su Via La Loggia. Il vano è stato ampliato per alloggiarvi una saracinesca in metallo, per fare ciò sono stati inseriti due pilastri ed un architrave in cemento armato; 2) Ampliamento vano porta tra la prima e la seconda stanza e tra questa e la terza con conseguente modifica strutturale. Sono stati inseriti due pilastri e un architrave in cemento armato per vano; 3) Nella planimetria catastale è indicata come cucina ospita anche il servizio igienico. Peraltro, nella stessa non vi è alcuna indicazione riguardante la posizione del wc; 4) Il terrazzo originariamente scoperto è stato chiuso con una tettoia in onduline di plastica trasparente al fine di utilizzarlo come magazzino. Il vano porta sulla Via La Loggia non può essere mantenuto in quanto l'immobile nel PRG vigente risulta essere netto storico - edificio in linea, e come tale il prospetto è imm modificabile e deve essere ricostituito e ricondotto alle dimensioni originarie. L'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 T.U. D.P.R. 380/01 e 40 comma 6 L. n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni. Con riferimento al Lotto B, il fabbricato originario di cui l'immobile fa parte è stato costruito prima del 1967, al di fuori del perimetro urbano; come tale non necessitava rilascio di concessione edilizia. L'edificio ha poi subito delle modifiche formali e strutturali che necessitavano di regolare concessione e per cui è stata presentata istanza di concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 39 L. 724/94 e dell'art. 14 L. 85/95 all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo il 31.03.1995 e protocollata in data 11.04.1995 con n. 10165. La procedura, dai controlli effettuati presso gli uffici di competenza, non è stata mai completata. Rispetto alla planimetria catastale presentata dal proprietario nel 1997, ed alla richiesta di sanatoria presentata il 31/03/1995, l'immobile presenta alcune modifiche: • Sono stati realizzati alcuni tramezzi che hanno suddiviso lo spazio inizialmente unico in 4 vani di differente ampiezza; • Il wc è stato dotato di un piccolo vano anti-wc; • È stato aperto un vano porta tra l'immobile in oggetto e quello confinante • È stato chiuso l'accesso ad un vano. Dalla consultazione della Variante Generale al P.R.G. (TAV. P2a/5011), approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana - Zoonizzazione e vincoli sul territorio (adeguati al D. Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione -Palermo Luglio 2003) risulta che l'immobile, identificato con particella 377 del Foglio di mappa n. 59, ricade in Zona Territoriale Omogenea B3 (artt. 6-9-2-25-23bis-27 delle N.T.d.A.). La particella n. 9 377 del Foglio di mappa n. 59 ricade: - all'interno delle "Aree di Interesse Archeologico", ex Legge n. 1089/39, integrate con nota Soprintendenza BB. CC. AA. n. 1732 del 09.04.02; - all'interno delle aree caratterizzate dalla presenza di Qanat (art. 3 delle N.T.d.A). L'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 T.U. D.P.R. 380/01 e 40 comma 6 L. n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni. Si precisa che dalla documentazione in atti non risulta se gli immobili posti in vendita siano forniti/sforniti di attestato di certificazione energetica. Tutto quanto sopra è, comunque, meglio precisato nella relazione di stima redatta dal C.T.U., disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), alla quale si fa espresso rinvio e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta.

10) 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.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente. 11) Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice civile ed alle norme vigenti. 12) Per maggiori informazioni e per concordare la visita di quanto oggetto della vendita, rivolgersi alla ALMA Vendite Giudiziarie nei giorni di lunedì e venerdì dalle ore 10.30 alle ore 12.30 e dalle 16.30 alle ore 18.30 (tel. 091 300764, fax 091 6252429, e-mail: [almavenditegiudiziarie@gmail.com](mailto:almavenditegiudiziarie@gmail.com)). 13) Eventuali richieste di visita dei beni staggiti dovranno essere presentate a mezzo e-mail: [almavenditegiudiziarie@gmail.com](mailto:almavenditegiudiziarie@gmail.com), allegando fotocopia di un documento d'identità in corso di validità, almeno gg. 15 prima della data fissata per la vendita. Estratto del presente avviso, sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it>, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e sui portali collegati al servizio Aste.clik del Gruppo Edicom, unitamente alla copia dell'avviso di vendita, alla copia della relazione di consulenza tecnica completa di planimetrie e fotografie. 10 Palermo, 10/05/2018 Il Professionista delegato Avv. Maurizio Pizzuto

---

TERMINI DEPOSITO:

**02/07/2018 ore 12:00**

---

LUOGO DI VENDITA

presso la sede dell'Associazione Professionale ALMA Vendite Giudiziarie sita a Palermo in via Gioacchino Ventura n. 15, innanzi al delegato Avv. Maurizio Pizzuto

---