



## APPARTAMENTO, PALERMO

LOTTO UNICO) appartamento sito in Palermo, Via Domenico Cariolato n.4, piano terzo, identificato al NCEU del Comune di Palermo, al foglio 51, particella 1607, sub 57, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 3,5 , rendita catastale € 88,57.

### RIVOLGERSI A:

DELEGATO:

**Marina Gorgone**

TELEFONO DELEGATO:

**091524671 - 3471230103**

### INFORMAZIONI:

NUMERO DEL LOTTO:

**1**

BASE D'ASTA:

**€ 28.650,00**

AUMENTO OFFERTE:

**€ 1.000,00**

CAUZIONE:

**€ 2.865,00**

### TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:

DATA UDIENZA SENZA INCANTO:

**13/09/2018 ore 15:30**

### DOVE:

#### MODALITÀ DEPOSITO:

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 € 28.650,00 (euro ventottomila seicento cinquanta/00). L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a € 21.487,50 (prezzo base detratto il 25%). 2) Le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli artt. 576 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 eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio, sito in Palermo, Viale Croce Rossa n.81, scala F, piano IV (studio legale Gorgone). 3) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. 4) 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 minorenne 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 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.23/2015 - lotto unico", 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 12 Settembre 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 13 Settembre 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 immediatamente dopo. 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 immediatamente dopo. 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 € 1.000,00 (euro mille/00) per il LOTTO UNICO.

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.23/2015 - lotto unico", 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 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. 15) Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla consulenza - tecnica predisposta dall'esperto (consulenza tecnico d'ufficio a firma dell'Arch. Chimenti Salvatore), nella quale è detto che: dall'esame dell'atto di compravendita del 05.05.2000 rep. 67960 si è appurato che l'unità immobiliare, per come dichiarato dalla parte venditrice, è stata realizzata anteriormente al 1 settembre 1967, circostanza che è stata rilevata anche nel precedente titolo del 09.10.1965 rep. 55418 di cui si è effettuata visura presso l'archivio notarile. A seguito degli accertamenti tecnici e delle ricerche condotte presso l'archivio comunale si è comunque trovato che l'intero fabbricato condominiale è stato costruito in forza di Licenza di costruzione n. 102 del marzo 1947 e successiva dichiarazione di Abitabilità del 25/11/1952 rilasciata a nome di "F" dante causa agli acquirenti dell'atto di vendita del 21/07/948 Notaio Ribaudò di Palermo. Non sono stati riscontrati elaborati grafici allegati alla pratica di agibilità per cui si è tenuto conto della planimetria catastale quale riferimento per la verifica della consistenza dell'appartamento, la quale risulta presentata presso l'U.T.E. di Palermo in data 22/02/1966. Dal confronto con la situazione attuale si rileva come accennato nel punto precedente una distribuzione interna pressoché conforme ad eccezione dell'eliminazione di un tramezzo divisorio ed una diversa utilizzazione del vano cucina. Per la regolarizzazione di tali difformità è possibile presentare comunicazione tardiva per opere interne ai sensi dell'art.9 L.R. 37/85 (C.I.L.A.) soggetta al pagamento di una sanzione amministrativa applicabile a seguito di istruttoria tecnica da parte degli uffici comunali, dei cui costi si è tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo finale di stima. Inoltre, dal sopralluogo tecnico condotto presso l'immobile e da un confronto dei luoghi con la planimetria catastale del bene è stato possibile accertare che la distribuzione interna è pressoché conforme allo stato di fatto. Unica differenza è data dal vano ingresso nel quale è stata eliminata la parete che lo disimpegnava dal soggiorno, mentre, il vano indicato come cucina nella planimetria catastale, risulta utilizzato come wc. È possibile presentare un atto di aggiornamento catastale con procedura DOCFI per la redazione di una nuova planimetria che non muterà comunque la capacità reddituale dell'immobile e quindi la rendita, per cui al valore di stima sono stati detratti anche detti costi relativi agli oneri tecnici ed alle spese per la presentazione della pratica catastale. Con riferimento a quanto previsto dal DM 22.01.2008 n.37, si fa presente che dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti della procedura risulta che l'impianto elettrico è funzionante ma non a norma in quanto si presenta con cavi visibili posti fuori traccia, mentre non è presente alcun impianto di riscaldamento. Di tutte le suddette circostanze, meglio riportate nella perizia in atti ed alla successiva integrazione alle quali si fa espresso rinvio e che si danno per conosciute all'atto della presentazione della offerta, si è comunque tenuto conto nella valutazione dell'immobile. 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](http://www.asteannunci.it) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.casa.it](http://www.casa.it) - [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it) - [www.idealista.it](http://www.idealista.it) - [www.attico.it](http://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 UNICO è attualmente occupato. 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. 091887758 - 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: Astegjudiziarie.it – Immobiliare.it – sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom (quali a titolo esemplificativo [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.casa.it](http://www.casa.it) - [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it) - [www.idealista.it](http://www.idealista.it) - [www.attico.it](http://www.attico.it)). Palermo lì 24.04.2018 Il Professionista Delegato (Avv. Marina Gorgone)

---

TERMINI DEPOSITO:

**12/09/2018 ore 19:00**

---

LUOGO DI VENDITA

presso lo studio del professionista delegato Avv. Marina Gorgone, sito in Palermo, Viale Croce Rossa n.81, scala F

---