



FABBRICATO COMMERCIALE, TERRASINI

Lotto unico denominato "lotto nove" Complesso turistico alberghiero "Agli Androni" ubicato presso il Comune di Terrasini, Contrada "Agli Androni", attualmente in stato di abbandono e degrado. Il compendio oggetto di vendita è stato edificato nel suo insieme su terreno già distinto al foglio 11 particelle 16 - 17 - 21 - 275 - 466 - 467. Alcuni fabbricati sono stati edificati abusivamente. Non sono suscettibili di sanatoria e pertanto destinati alla demolizione. Per maggiore chiarezza espositiva il compendio verrà complessivamente descritto in tre porzioni ma posto in vendita in blocco in "unico lotto". - I PORZIONE) La valutazione complessiva del compendio in appresso descritto, come da CTU in atti, tiene conto del valore del terreno e dei costi di demolizione. Gli immobili ricadenti in questa porzione sono identificati al foglio 9, particelle 107 - 665 e 1454 risultano essere corpi di fabbrica con spazi accessori che all'interno del complesso alberghiero avevano le seguenti funzioni: - falegnameria (particella 665) - lavanderia (particella 107) - cabina elettrica (particella 1454) L'intero lotto di terreno sul quale ricadono è incolto e abbandonato. Tutti e tre i plessi sono costituiti da un'elevazione fuori terra realizzata in cemento armato sormontata da pannelli in cemento - amianto. Valore attribuito alla I porzione (al netto dei costi quantificati per la demolizione e pagamento di altri oneri) ridotto di un quarto € 109.500,00 II PORZIONE) Gli immobili ricadenti in questa porzione sono identificati al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 275 e 270 subalterni 1 - 2 - 3 ed occupano una superficie complessiva di mq. 11.695,00. Detta porzione risulta costituita dalla c.d. "zona residenziale" con corpi di fabbrica e spazi accessori di pertinenza dell'ex complesso alberghiero, così distinta: - reception, costituita da due corpi di fabbrica di cui soltanto una parte a due elevazioni fuori terra; - un edificio a due elevazioni fuori terra adibito ad hotel; - n. 43 bungalow per complessive 45 unità ricettive denominate di tipo A - A1 - B - corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra adibita a teatro e cinema; - corpo di fabbrica a due elevazioni, una entroterra adibita a magazzino ed una fuori terra adibita a sala ricreativa; - teatro all'aperto; - spazio scoperto multifunzionale; - locali per il personale Relativamente alla regolarità urbanistica di questa porzione, dalla CTU in atti risulta: - concessione edilizia in sanatoria n. 7/5 del 5.3.85 per n. 35 edifici unifamiliari prefabbricati, un locale di piano terra per ricezione hall, un edificio denominato Belvedere a tre piani, un lavatoio all'aperto, la piscina, il locale adibito a bar, locale adibito a pizzeria, campo da tennis e doccia; - istanza di concessione edilizia in sanatoria assunta con prot. 3715

del 28.2.1995 per gli ampliamenti degli immobili facenti parte del complesso alberghiero. Risulta rilasciata autorizzazione di agibilità n. 648 del 12.07.2002. Valore attribuito alla II porzione, ridotto di un quarto, (al netto dei costi quantificati per pagamento di oneri e tributi) € 699.000,00 III PORZIONE) Gli immobili ricadenti in questa porzione sono identificati al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 19 subalterni 1 e 2, foglio 11 particelle 16 e 17 (fabbricato rurale), 21 - 466 - 467 . Detti immobili ricoprono una superficie complessiva di mq. 18.223,00. I corpi di fabbrica ricadenti su questa ampia porzione di terreno con relativi accessori, costituiscono all'interno della struttura alberghiera: zona ristorazione - zona sportiva e ricreativa - corpi e spazi accessori. Nella zona ristorazione risultano realizzate le seguenti strutture: - edificio denominato "Belvedere" a cinque elevazioni F.T. comprendente: sala ricevimenti ed ambienti accessori (servizi igienici, guardaroba, locale magazzino vettovaglie), ristorante, bar e sala biliardo, locale cucina ed ambienti accessori (celle frigorifere, depositi derrate alimentari), locali di accesso alla discoteca all'aperto con sala di aspetto, biglietteria ed ufficio - Pizzeria (ampio locale con annesso forno a legna) - discoteca all'aperto. La zona sportiva e ricreativa comprende: - piscina scoperta in assoluto stato di abbandono e degrado - solarium - zona relax - zona bar e servizi igienici - locali adibiti a riserva idrica ed autoclave a servizio della piscina e servizi igienici. - campi di calcetto e/o tennis - Fattoria (non risulta denunciata in catasto) - stalle Relativamente alle notizie urbanistiche della III porzione risulta dalla CTU in atti: - autorizzazione n. 13/94 per il cambio di destinazione d'uso dell'area destinata a campo da tennis con servizi annessi a discoteca all'aperto e opere annesse; - istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. 444 del 1.4.1986 per l'ampliamento e sopraelevazione dell'edificio "Belvedere"; - istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. 3713 del 28.2.1995 per la regolarizzazione dell'edificio "la Fattoria"; - istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. 3714 del 28.2.1995 per la regolarizzazione urbanistica della zona antistante la piscina. Valore attribuito alla III porzione (al netto dei costi quantificati per pagamento di oneri e tributi) ridotto di un quarto € 540.750,00

RIVOLGERSI A:

DELEGATO:

Letizia Russo

INFORMAZIONI:

NUMERO DEL LOTTO:

9

BASE D'ASTA: € 1.349.250,00

AUMENTO OFFERTE: € 10.000,00

CAUZIONE: € 134.925,00

TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:

DATA UDIENZA SENZA INCANTO: **28/11/2018 ore 10:30**

DOVE:

MODALITÀ DEPOSITO:

MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA La vendita e tutte le attività inerenti, che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e seguenti si sarebbero dovute compiere in Cancelleria, avranno luogo innanzi al Notaio delegato, presso i locali dell'AS.P.E.P., siti in Palermo, Piazza G. Amendola n.31, piano secondo, scala A. La deliberazione sulle offerte si svolgerà alle ore 10:30 e ss. del giorno 28 novembre 2018. Chiunque è ammesso a presentare offerte eccetto il debitore. Non è ammessa la formulazione dell'offerta a mezzo di procuratore speciale. Ciascun partecipante dovrà presentare dichiarazione di offerta in carta legale, personalmente o a mezzo di procuratore legale (in tal caso dovrà essere allegata la procura speciale che ne giustifichi i poteri) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., contenente: - il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce; - indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la stessa è proposta o l'indicazione del lotto; - indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore oltre un quarto al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita (e quindi, tenuto conto del prezzo minimo sopra indicato, non potrà essere inferiore ad Euro 1.011.937,50); - l'impegno a corrispondere al creditore procedente entro sessanta giorni dall'aggiudicazione le somme a esso dovute ai sensi della vigente normativa sul Credito Fondiario, sotto pena della decadenza dall'aggiudicazione e dalla cauzione (salva la possibilità di avvalersi della facoltà di subentro nel contratto di mutuo); - l'indicazione del tempo, non superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione, per il pagamento del residuo del saldo di acquisto, dedotto l'importo della cauzione per come infra determinato e la somma già corrisposta ai sensi della normativa sul credito fondiario; - l'impegno a corrispondere, sempre entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, un importo pari al 20% del prezzo di acquisto quale somma forfettariamente determinata (fatta salva una diversa quantificazione e l'eventuale conguaglio) per le presumibili spese di trasferimento; nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario dovesse richiedere l'applicazione di agevolazioni fiscali per la registrazione del decreto di trasferimento lo stesso potrà essere autorizzato a versare un importo pari al 10% del prezzo di acquisto fatta salva sempre una diversa quantificazione e l'eventuale conguaglio; - dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con espresso avvertimento che, in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo; - se persona fisica, generalità, recapito telefonico, copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale, autodichiarazione in ordine allo stato civile e al regime patrimoniale, se coniugato (con l'indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni); - se società o altro ente, generalità del legale rappresentante, copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale dello stesso, idoneo certificato attestante l'attuale vigenza della persona giuridica e i poteri di rappresentanza; - ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. L'offerente dovrà inoltre prestare cauzione con le modalità infra indicate per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto, che verrà restituita in caso di mancata aggiudicazione al termine della vendita o, in caso di assenza dell'offerente, tramite spedizione del relativo assegno alla residenza/domicilio dichiarato. La cauzione, il saldo del prezzo e l'importo per la presumibili spese di trasferimento dovranno essere versati a mezzo distinti assegni circolari bancari non trasferibili intestati al Tribunale di Palermo – Sez. Es. Imm. Proc. n. 1122/94 lotto nove. La dichiarazione di offerta, unitamente alla cauzione, dovrà essere depositata, a pena di inammissibilità, in busta chiusa presso i locali dell'AS.P.E.P. Notai entro le ore 12,00 del giorno lavorativo precedente la vendita. Il mancato rispetto del termine di presentazione, un'offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita e il mancato deposito della cauzione nella forma stabilita, determineranno l'inefficacia dell'offerta. L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: - se l'offerta è pari o superiore al prezzo minimo stabilito nell'avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta; - se l'importo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto (1/4) il delegato potrà fare luogo alla vendita quando non riterrà possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. In caso di pluralità di offerte pervenute nei termini, il Notaio delegato inviterà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che avrà eventualmente luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste e/o immediatamente dopo. Nell'ipotesi in cui gli offerenti aderiscano all'invito del delegato e si proceda quindi con la gara: - si partirà con prezzo base pari alla maggiore offerta, i rilanci in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 10.000,00 e si procederà

con l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente; - ove siano state presentate istanze ex art. 588 c.p.c. (richiesta di assegnazione) ed all'esito della gara il prezzo offerto sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita si procederà all'assegnazione e non all'aggiudicazione in favore del maggiore offerente purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperienza di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506, primo comma c.p.c.. Se, di contro, la gara non potrà avere luogo per mancata adesione degli offerenti il delegato (sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) aggiudicherà il bene in favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata secondo i criteri dettati dall'art. 573, comma terzo, c.p.c.) oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo (sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione ed il prezzo offerto sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita). La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita (ivi comprese le circolari richiamate), della relazione di stima, di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene stagito desumibile dal fascicolo processuale. 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.. Ai sensi dell'art. 2 comma 7 del decreto ministeriale n. 227/2015 sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario tutte le spese necessarie per il trasferimento dell'immobile (tra le quali quelle effettivamente sostenute per la registrazione-trascrizione e voltura catastale) ivi compresa la metà del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento della proprietà ex art. 2 del d.m. citato nonché le relative spese generali (nella misura del 10%). Si precisa che 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. Sono a carico delle procedura le spese per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle iscrizioni ipotecarie e di ogni altro vincolo pregiudizievole, fermo restando che l'aggiudicatario/assegnatario dovrà, entro 45 giorni dalla data di emissione del decreto di trasferimento, presentare presso gli uffici dell'AS.P.E.P. Notai la prova dell'avvenuta notifica del decreto di trasferimento al soggetto esecutato o il certificato di mancata opposizione allo stesso, in mancanza il delegato si intenderà esonerato dai predetti adempimenti e le somme in precedenza liquidate per dette spese verranno restituite alla procedura salva diversa disposizione del G.es.. L'eventuale emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c. da eseguirsi a cura del Custode, dovrà essere espressamente richiesta al momento dell'aggiudicazione e comunque (per iscritto) entro e non oltre cinque giorni dalla stessa, in caso contrario il rilascio dell'immobile acquistato dovrà avvenire a cura e spese esclusive dell'acquirente. Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile. Estratto del presente avviso verrà pubblicato sul sito internet www.astegiudiziarie.it. Per ulteriori informazioni sulla vendita, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi all'AS.P.E.P. Notai (tel. 091- 328783 /091 - 6091730 email: info@aspep.it). Per ulteriori informazioni sull'immobile e per l'eventuale visione dello stesso inoltrare richiesta attraverso il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia Eventuali richieste pervenute in modo difforme non saranno esitate Palermo, 1.10.2018 Il Notaio delegato dr.ssa Letizia Russo

TERMINI DEPOSITO:

27/11/2018 ore 12:00

LUOGO DI VENDITA

presso i locali dell'AS.P.E.P., siti in Palermo, Piazza G. Amendola n.31, piano secondo, scala A
