



VILLETTA, SANTA FLAVIA

LOTTO UNICO Villetta indipendente, sita nel Comune di Santa Flavia, in Via Guareschi n.55, Contrada Bellacera, estesa complessivamente mq. 247,00, a due elevazioni fuori terra (piano terra e primo piano), con corte comune e terreno pertinenziale, con scala esterna di accesso al primo piano e giardino a nord del fabbricato sul quale insiste una casetta in legno in cattive condizioni strutturali. L'accesso avviene attraverso un cancello in ferro dalla Via Guareschi, che immette in un viale sterrato con aiuole da entrambi i lati, fino a raggiungere un piccolo spiazzo, in parte sterrato e in parte in conglomerato cementizio, sul quale prospettano gli ingressi ai due appartamenti. In particolare, gli appartamenti sono così descritti: - piano terra, costituito da una cucina-soggiorno, un servizio igienico, un ripostiglio e n.2 camere, come da descrizione in CTU. Esteso complessivamente mq.123, censito al Catasto Urbano del Comune di Santa Flavia al Fg. 11, p.lla 1021 sub 2, Cat. A/7, Classe 1, consistenza vani 4, rendita € 258,23; STUDIO LEGALE FILIPPO GIANFERRARA AVVOCATO Via E. Notarbartolo 44 – 90141 PALERMO - / 091.308170 – 309902 filippogianferrara@pecavvpa.it 2 - piano primo, costituito da una cucina-soggiorno, un servizio igienico, un ripostiglio e n.2 camere, come da descrizione in CTU. Esteso complessivamente mq. 124,46, censito al Catasto Urbano del Comune di Santa Flavia al Fg. 11, p.lla 1021 sub 5, Cat. A/7, Classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 322,79; - terreno di pertinenza di qualità seminativo, esteso mq. 873, Reddito Dominicale € 4,96 e Reddito Agrario € 1,35. Su tale lotto di terreno sono state realizzate n.2 piazzole in cemento armato a gradoni, rispettivamente di mq.81 e mq.54,00, nonché una casetta in legno in cattive condizioni statiche ed igieniche, costituita all'interno da tre vani di circa 32 mq. totali. Detta struttura è con travi in legno, tamponamenti di tavolato di esiguo spessore e copertura, in parte in tavolato ed in parte in eternit. Con riguardo ad entrambi gli appartamenti, dalla CTU si evincono diversi interventi edilizi illeciti ed insanabili. Trattasi: 1. di un aumento di cubatura sia al piano terra che al primo piano del fabbricato, con conseguente diversa distribuzione interna; 2. della demolizione della scala esterna a due rampe dell'immobile, ricostruita come scala ad una rampa traslata verso sud ed associata ad una scala in ferro a chiocciola; 3. della realizzazione delle due piazzole in cemento armato con parte della copertura in eternit, nonché della casetta di legno nel lotto di terreno di cui alla p.lla 260. Tutti gli interventi summenzionati sono destinati alla demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi assentiti da Concessione Edilizia in sanatoria n.12 del 30/03/2010

(comprendente anche i lavori di completamento del primo piano e dei prospetti) e nella valutazione del compendio sono compresi i costi relativi. Come risultante, inoltre, dalla relazione di stima, a seguito della demolizione, sarà necessario l'aggiornamento catastale della planimetria riferita al piano terra dell'immobile, in conformità a quanto evidenziato dai grafici di completamento allegati alla sanatoria di cui sopra. Infine, sarà necessaria la fusione del lotto identificato con la particella 260, con la corte comune al fabbricato, identificata con la particella 1021, atteso che la concessione in sanatoria è stata rilasciata per l'intero fabbricato insistente su un lotto di terreno di 1504 mq., derivante dalla somma delle superfici delle due particelle. La particella 260, a servizio della 1021, è stata computata nella stima come corte a verde dei due appartamenti (piano terra e primo piano), per l'appunto ricadenti nella 1021. Costo per la regolarizzazione catastale, le demolizioni degli illeciti edilizi e il successivo ripristino dello stato dei luoghi assentito dalla concessione edilizia in sanatoria n.12 del 30/03/2010, il rilascio del certificato di abitabilità e la regolarizzazione delle piazzole in c.a., pari a € 35.000,00 già detratto dal prezzo base come da ctu. L'immobile allo stato risulta occupato da parte eseguita.

RIVOLGERSI A:

DELEGATO:

Filippo Gianferrara

INFORMAZIONI:

NUMERO DEL LOTTO:

lotto unico

BASE D'ASTA:

€ 119.790,00

AUMENTO OFFERTE:

€ 2.500,00

CAUZIONE:

€ 11.979,00

TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:

DATA UDIENZA SENZA INCANTO:

24/10/2019 ore 18:30

DOVE:

MODALITÀ DEPOSITO:

AVVISA ALTRESI' CHE 1) Alla vendita, tranne il debitore, può partecipare chiunque, personalmente o anche a mezzo di procuratore legale, munito di procura con autentica notarile, che potrà fare offerte anche per persona da nominare ai sensi dell'art.579 ultimo comma c.p.c. 2) L'offerta di acquisto dovrà essere depositata, a pena di inefficacia, presso lo studio del professionista delegato sito in Palermo via E. Notarbartolo 44 (che riceve nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 16,30 alle ore 18,30), entro le ore 18,00 del giorno precedente la vendita, in busta chiusa che potrà essere materialmente depositata dall'offerente o da persona diversa, previa identificazione mediante esibizione di un valido documento di identità. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ultimo comma, sulla busta verranno annotati, a cura del sottoscritto professionista - o di un suo delegato - soltanto le generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Tutte le operazioni di vendita e le attività connesse che ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. si sarebbero dovute svolgere presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari o dinanzi il Sig. Giudice dell'Esecuzione saranno svolte dal professionista delegato presso la sede sopra indicata. 3) All'interno della busta dovrà essere inserito, ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., a pena di inefficacia dell'offerta: - fotocopia del documento d'identità del soggetto che formula l'offerta (in caso di pluralità di persone, andranno inserite altrettante fotocopie); - assegno circolare non trasferibile intestato a "proc. es. n. 41/2012 Tribunale di Termini Imerese lotto unico." per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà allegarsi anche un solo assegno il cui importo dovrà essere pari al totale delle cauzioni, determinate nella percentuale di cui sopra, afferenti ai lotti ai quali si riferisce l'offerta di acquisto. Ove, invece, l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo; in tal caso dovrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo e l'offerente - se risulterà aggiudicatario di uno dei lotti - non sarà obbligato all'acquisto di lotti successivi. - domanda di partecipazione alla vendita, in bollo A PENA DI INEFFICACIA, (eventualmente utilizzando apposito modello reperibile presso il sito internet del Tribunale di Termini Imerese o www.astegiudiziarie.it), che in ogni caso contenga: nominativo, data di nascita, codice fiscale, stato civile (se coniugato indicazione del regime patrimoniale della famiglia), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, recapito telefonico ed indirizzo email del soggetto cui andrà intestato l'immobile (in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale). Non potrà essere intestato l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, ad eccezione dell'ipotesi di cui al richiamato art.579 ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare). In tale caso all'offerta andrà allegata copia di un documento comprovante l'appartenenza ad un Ordine di Avvocati, nonché la procura con autentica notarile. 4 Nel caso di più soggetti, potrà essere predisposta unica domanda, ma completa dei dati di tutti gli offerenti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche i dati anagrafici e codice fiscale del coniuge. Se l'offerente è un minore e/o interdetto o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela ed andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese ovvero l'atto di nomina da cui ne risultino i poteri. Ove l'offerta sia presentata a mezzo di avvocato alla stessa andrà allegata anche copia di un suo valido documento di identità e della procura speciale. 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 offerto (che non potrà essere inferiore a quello minimo sopra indicato a pena di esclusione) e del modo e del tempo di pagamento (che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla aggiudicazione), nonché - nel caso di dichiarazione presentata da più soggetti - l'indicazione di quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; c) l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente atto di avviso e della perizia di stima (visionabile sul sito web www.astegiudiziarie.it www.immobiliare.it, circuito aste.click.); d) l'indicazione, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa,..). 4) L'offerta come sopra presentata è irrevocabile, salvo che: a) il professionista delegato ordini l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. 5) In caso di unica offerta valida, pari o

superiore al prezzo base come sopra stabilito, la stessa sarà senz'altro accolta ai sensi dell'art. 572 c.p.c.. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo all'aggiudicazione qualora non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. In caso di pluralità di offerte pervenute nei termini, varrà in ogni caso indetta tra gli offerenti una gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. con rialzo minimo di LOTTO UNICO - € 2.500,00 La gara si terrà al termine delle operazioni di apertura di tutte le buste riguardanti i lotti del presente avviso. Il bene verrà aggiudicato a chi abbia effettuato il rilancio maggiore entro il tempo stabilito dall'art. 581, comma III°c.p.c.. Ove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima risulti inferiore al prezzo base dell'immobile come sopra stabilito, il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il delegato terrà conto dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non5 sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.. Qualora, dunque, siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato: - Procederà all'assegnazione, quando il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita; - Procederà all'assegnazione anche quando, in caso di mancata adesione degli offerenti a partecipare alla gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, sia pari o superiore al valore stabilito nell'avviso di vendita; - Per converso, procederà alla vendita (anche in presenza di istanze di assegnazione) e, quindi all'aggiudicazione 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 dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita; Nel caso in cui, invece, non siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato: - Indirà la gara sull'offerta più alta; - Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, aggiudicherà, sempre che le offerte siano efficaci ex art. 571 c.p.c., in favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata con i criteri di cui all'art. 573, comma III° c.p.c.), oppure, nel caso di più offerte alle medesime condizioni, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Al termine delle operazioni di vendita saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari gli assegni versati a titolo di cauzione. 6) La presentazione delle offerte e la partecipazione all'incanto presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale. La vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento danni per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per motivo alcuno; conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, ovvero quelli condominiali per l'anno corrente la vendita e quello precedente), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Ogni onere fiscale, derivante dalla vendita, sarà a carico dell'aggiudicatario. Si precisa altresì che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 c.c. nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi delle cose e ciò vale anche per quanto previsto dal Decreto del Ministro per lo Sviluppo Economico del 22.01.2008, n. 37; Si precisa ancora che è posto a carico dell'aggiudicatario l'eventuale onere di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica, posto che dalla CTU in atti non risulta se l'edificio di cui gli immobili fanno parte sia o meno provvisto di tale certificazione. 7) Trattandosi di procedimento relativo a mutuo fondiario, stipulato ai sensi del D.Lgs.vo n.385 del 1993 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia), in adempimento al disposto di cui all'art. 41 del T.U. predetto, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare ENTRO 60 (sessanta) GIORNI dalla aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta di acquisto, direttamente all'Istituto mutuante, senza attendere l'esito della graduazione, quella parte del saldo prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dallo stesso per capitale, accessori e spese. In difetto vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la6 rivendita dell'immobile aggiudicato a sue spese e rischio, salvo l'obbligo dell'Istituto mutuante di restituire, a chi di ragione, quelle somme che con i rispettivi

interessi non dovessero trovare utile collocazione in conseguenza della graduazione. Si avvisa il creditore fondiario che, in mancanza di comunicazione al delegato della precisazione del credito e dei dati necessari per il relativo pagamento, nel termine di 20 gg. dalla relativa richiesta, il delegato medesimo riceverà direttamente dall'aggiudicatario il prezzo di vendita e, previa autorizzazione del G.E.S., provvederà alla predisposizione del progetto di riparto, nei tempi e nei modi previsti dalla legge, con conseguente decadenza del creditore fondiario medesimo dai benefici di cui all'art. 41 TUB. In relazione al contenuto dell'art. 41, comma 5, del citato T.U. l'aggiudicatario – solo ove intenda e possa subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dai debitori espropriati, e ciò previo accertamento, a propria cura, della sussistenza dei relativi presupposti e condizioni – potrà approfittare del mutuo concesso all'espropriato ed assumersi gli obblighi relativi, purché paghi entro quindici giorni dall'aggiudicazione al predetto Istituto quanto allo stesso dovuto per rate scadute, accessori e spese. Per quanto non previsto, verranno osservate le altre condizioni poste dalla normativa vigente relativa al credito fondiario, quantunque non espressamente richiamate, e, nel silenzio di questa, dalla legge comune. L'eventuale residuo del prezzo, dedotto quanto già corrisposto all'Istituto mutuante ex art. 41 del D.Lgs. n. 385/93 e la cauzione già versata, dovrà essere versato, presso lo studio di Via Notarbartolo n.44 Palermo, non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta di acquisto, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "proc. Es. 41/2012 Tribunale di Termini Imerese lotto unico...". Nello stesso termine e con le medesime modalità dovranno essere versate alla procedura gli oneri, i diritti e le spese di trasferimento, nella misura forfetariamente determinata del 25% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato. I termini sopra indicati non sono soggetti a proroga né a sospensione feriale. 8) In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme fino ad allora versate, a titolo di multa, oltre a potergli essere addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente. 9) Tutte le spese inerenti e conseguenti la vendita, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento delle proprietà saranno a carico dell'aggiudicatario; tutte le spese occorrenti per la cancellazione delle formalità di trascrizione dei pignoramenti e di iscrizioni ipotecarie saranno a carico della procedura esecutiva. 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 della procedura le spese per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle iscrizioni ipotecarie e di ogni altro vincolo pregiudizievole. Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa vigente. 7 10) Relativamente alla possibilità di accedere al finanziamento bancario da parte dell'aggiudicatario - previa verifica da parte dello stesso delle eventuali convenzioni stipulate con il Tribunale di pertinenza - si rendono note le seguenti indicazioni: a) la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabilite da ogni singola banca; b) l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito internet www.abi.it (nell'home page; cfr. l'icona "aste immobiliari"); c) l'invito a contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefoni sono reperibili presso il sito internet di cui al superiore punto b). Il presente avviso viene comunicato e notificato a cura del professionista delegato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti. Il presente avviso, verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 490 comma 1 c.p.c. – art. 161 quater disp. att. c.p.c. – art. 18 bis D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 e in una copia dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita e della consulenza tecnica d'ufficio, sui siti internet www.astegiudiziarie.it www.immobiliare.it, circuito.aste.click, nei modi e termini di cui alle disposizioni di legge e alle circolari dei Giudici dell'esecuzione della Sezione; Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il num. tel. 091 308170 oppure consultare on-line i siti internet www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, circuito.aste.click. Le eventuali richieste di visita del compendio

immobiliare dovranno pervenire presso il predetto studio del professionista, a mezzo richiesta da inoltrare sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 560 c.p.c. u.c., entro giorni otto dalla suddetta data di apertura delle buste e disamina delle offerte; oltre tale termine il professionista delegato si riserva di accogliere o meno le predette richieste esclusivamente in base alla propria disponibilità. Palermo 27 giugno 2019 Il professionista delegato avv. Filippo Gianferrara

TERMINI DEPOSITO:

23/10/2019 ore 18:00

LUOGO DI VENDITA

presso la sala udienze sita in Palermo, E. Notarbartolo 44
