



APPARTAMENTO, PALERMO

Lotto uno: quota pari ad $\frac{1}{4}$ indivisa della piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via Gustavo Roccella n. 271, piano ottavo, identificato al N.C.E.U del Comune di Palermo al fg. 70, p.lla 228 sub. 18, zona censuaria categoria A/3, classe 7, consistenza 7 vani, ca. 148 mq., rendita catastale € 469,98, composto da ingresso, cucina con balcone parzialmente verandato, bagno lavanderia, secondo bagno, quattro vani. L'immobile allo stato risulta libero.

RIVOLGERSI A:

CUSTODE:	Antonio Lo Bue
RECAPITO TELEFONICO:	3284168109
DELEGATO:	Antonio Lo Bue
TELEFONO DELEGATO:	3284168109

INFORMAZIONI:

NUMERO DEL LOTTO:	1
BASE D'ASTA:	€ 16.875,00
AUMENTO OFFERTE:	€ 500,00
CAUZIONE:	€ 1.687,50

TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:

DATA UDIENZA SENZA INCANTO:	28/02/2020 ore 09:30
-----------------------------	-----------------------------

DOVE:

MODALITÀ DEPOSITO:

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 proprio studio, in Palermo, via G. Bonanno, 122. - 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. - Le offerte, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere effettuate in carta legale e depositate in busta chiusa. Le offerte dovranno specificare: A. 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). Le offerte effettuate da una società o da altro ente dovranno 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. Le offerte effettuate dal minorenni dovranno essere sottoscritte da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia; B. l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del lotto per il quale si partecipa; C. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra determinato e precisamente a: - € 12.656,25 (euro dodicimilaseicentocinquantesei/25), per il lotto uno; - € 1.518,75 (euro millecinquecentodiciotto/75), per il lotto due; - € 6.328,12 (euro seimilatrecentoventotto/12), per il lotto tre; D. l'indicazione del modo e del tempo del pagamento, che comunque non potrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, nonché ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta; E. la dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, nonché del presente avviso di vendita; F. la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Palermo. - Le offerte di acquisto dovranno essere accompagnate da una cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto, da prestarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palermo □ Sez. Esec. Imm. Proc. n° 321/2010 + 12/2015 e l'indicazione del lotto per il quale si partecipa", da inserire - unitamente all'offerta - all'interno della busta, a cura dell'offerente. - La busta chiusa contenente l'offerta dovrà essere depositata, nei giorni di ricevimento, dall'offerente o da altra diversa persona, previa identificazione con esibizione di valido documento d'identità, presso lo studio del professionista delegato, in Palermo, via G. Bonanno, 122 entro le ore 12,00 del giorno 27 Febbraio 2020, a pena di inefficacia. Sulla busta dovranno essere indicate le generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista Delegato e la data della vendita. Non sono ammesse altre indicazioni o riferimenti di altro tipo. Il mancato rispetto del termine di presentazione e/o il mancato versamento della cauzione nella forma stabilita, determineranno l'inefficacia della offerta. Successivamente, il giorno 28 Febbraio 2020 alle ore 9.30, presso lo studio in Palermo, via G. Bonanno, 122, il Professionista Delegato provvederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte. In caso di unica offerta valida, il Professionista Delegato delibererà sulla stessa a norma dell'art. 572 c.p.c. Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta; se l'offerta è inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, il Professionista Delegato potrà far luogo alla vendita 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 dell'art. 588 c.p.c., contenenti l'offerta di pagamento di una somma non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 comma 1 cpc (somma non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritti di prelazione anteriore a quello dell'offerente). In caso di pluralità di offerte valide, il Professionista Delegato inviterà 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. A tal fine, tutte le parti e tutti gli offerenti sono convocati a partecipare alla deliberazione sull'offerta ed alle

eventuali operazioni di gara tra i vari offerenti. - In caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore a € 500 (euro cinquecento/00) per tutti i lotti. - Qualora il prezzo offerto ad esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Professionista Delegato non disporrà l'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc, contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento della vendita, ma anche della somma prevista nell'art. 506 comma I cpc; al contrario, procederà all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione) quando il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita. - Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, potrà disporre la vendita al maggiore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini della individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato terrà conto dei seguenti criteri, in ordine graduato: 1) miglior prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, cauzione versata più alta; 3) a parità del prezzo e della cauzione versata, i tempi più ridotti del pagamento, nel caso sia stata autorizzata ed inserita nell'avviso di vendita la possibilità di rateizzazione. 4) di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. - Se sono state presentate istanze di assegnazione ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile indicato nel presente avviso, il Professionista Delegato non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione del bene, purchè l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento della vendita, ma anche della somma prevista nell'art. 506 comma I cpc (somma non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritti di prelazione anteriore a quello dell'offerente). - In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare, entro 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, il saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione maggiorata delle spese presuntivamente determinate nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, ovvero del 10% nel caso di acquisto prima casa, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal Professionista Delegato presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, tenuto conto anche dell'eventuale versamento di quanto dovuto a titolo di I.V.A. Entrambi i suddetti ultimi versamenti, da effettuarsi a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Palermo □ Sez. Esec. Imm. Proc. n° 321/2010+ 12/2015 e l'indicazione del lotto aggiudicato", dovranno essere depositati presso lo studio del professionista, in Palermo, via G. Bonanno, 122. In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, da intendersi quale termine perentorio, non prorogabile, ma soggetto a sospensione feriale 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.. - In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario immediatamente dopo la conclusione delle operazioni di vendita, mediante la riconsegna dell'assegno custodito in deposito. *** 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, di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e dello stato di fatto e di diritto del bene staggito. Si precisa, altresì, che è a carico dell'acquirente l'onere, ove sussistente, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica. *** Regolarità edilizia degli immobili oggetto di vendita: con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla consulenza tecnica in atti dall'Arch. Roberto Falletta, il cui contenuto deve intendersi integralmente riportato e trascritto nel presente avviso di vendita. Al riguardo si precisa che il consulente tecnico ha rassegnato quanto segue: "Lotto uno: l'immobile in questione risulta essere stato realizzato giuste licenze di concessione nn. 232 e 233 del 13/4/1972 e dichiarato abitabile/agibile giusto certificato del 25/8/1973. Il rilievo dell'immobile oggetto di esecuzione ha consentito l'accertamento di una difformità, rispetto alla planimetria catastale, come appreso specificato: chiusura parziale di retro prospetto a veranda con struttura precaria, con la realizzazione al suo interno della cucina. La difformità dovrà essere eliminata...". Lotto due: l'immobile in questione risulta essere stato realizzato giuste licenze di concessione nn. 232 e 233 del 13/4/1972 e dichiarato abitabile/agibile giusto certificato del 25/8/1973. Dal rilievo dell'immobile, il sottoscritto non ha riscontrato difformità". Lotto tre: l'immobile in questione risulta essere stato realizzato giusta concessione edilizia n. 1467/1978 e abitabile/agibile giusto certificato prot. 277 del 24/1/1986. Il rilievo dell'immobile ha

consentito l'accertamenti di alcune lievi difformità rispetto alla planimetria catastale e il progetto originario, per la presenza di una quarta saracinesca sul prospetto di via Giovanni Argento al civico n. 28; divisione dell'immobile in due unità tramite la presenza di un tramezzo; presenza di un ampliamento sul retro prospetto, consistente nella realizzazione di un bagno ed antibagno. Per le difformità indicate...sarà necessario ripristinare l'immobile riportandolo nelle condizioni descritte sul certificato di agibilità. La relazione di stima potrà essere consultata dagli interessati presso lo studio del professionista delegato, nonché sul portale delle vendite pubbliche e sul sito internet www.astegiudiziarie.it. Si precisa che 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 vendita, avviene nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui il bene si trova, meglio e più specificatamente descritto nella Consulenza Tecnica di Ufficio 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 e, 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 Consulenza Tecnica di Ufficio, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene e nella determinazione del prezzo. Tutto quanto sopra è, comunque, meglio precisato nella relazione di stima, alla quale si fa espresso rinvio, e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta. L'aggiudicatario potrà richiedere, ove acquisti immobili ad uso abitativo e relative pertinenze non agendo nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, che, in deroga all'art. 44, co. I, D.P.R. n. 131/86, la base imponibile ai fini della determinazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, co. IV e V, D.P.R. n. 131/86, fatta salva l'applicazione dell'art. 39, co. I, lett. d), ultimo periodo, D.P.R. n. 600/73. - L'aggiudicatario ha la facoltà di richiedere che l'immobile gli venga consegnato libero, ai sensi dell'art. 560 cpc, restando a suo tale carico ed onere le relative spese ed i compensi dovuti in favore del professionista. Si precisa che l'eventuale emissione dell'ordine di liberazione, ex art. 560 c.p.c., da eseguirsi a cura del Custode, dovrà essere richiesta dall'aggiudicatario prima dell'emissione del decreto di trasferimento. Si precisa che, una volta emesso il decreto di trasferimento, il rilascio dell'immobile dovrà essere eseguito a cura e spese dell'aggiudicatario, non potendosi più procedere all'emissione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 560 c.p.c. - L'immobile, salvo espressa indicazione dell'aggiudicatario, sarà trasferito libero dalle formalità, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. e salvo le ulteriori risultanti da successivi aggiornamenti. Sono poste 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 Giudice in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente. Si fa presente, ancora, che vi è 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 prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito internet www.abi.it. Si invita pertanto a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato. Per maggiori informazioni rivolgersi direttamente allo studio del professionista incaricato in Palermo, via G. Bonanno, 122 (3284168109 - Fax 091-6250622), presso la quale è reperibile il custode giudiziario Avv. Antonio Lo Bue. La vendita è soggetta alle forme di pubblicità indicate nell'ordinanza di delega Palermo, 7.1.2020 Il Professionista Delegato (Avv. Antonio Lo Bue)

TERMINI DEPOSITO:

27/02/2020 ore 12:00

LUOGO DI VENDITA

presso lo studio del professionista delegato, in Palermo, via G. Bananno,122
