



APPARTAMENTO, PALERMO

LOTTO B: Piena proprietà di un appartamento sito a Palermo, vicolo Primo Bondio n. 7, piano terra, composto da due vani. Dal portone d'ingresso, civico 7, si accede nella cucina-soggiorno dell'immobile, il quale disimpegna, a sinistra, il w.c. e di fronte la camera da letto. Sia il w.c. che la cucina-soggiorno, sono dotati di aperture che prospettano su Vicolo Primo Bondio, ad eccezione della camera da letto, la quale risulta sprovvista di aperture verso l'esterno. La superficie catastale è di 34 mq. Censito al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 138 particella 287 subalterno 2, zona Cens. 1, categoria A5, classe 2, rendita €36,15.

RIVOLGERSI A:

CUSTODE:	Maria Martinico
RECAPITO TELEFONICO:	0916251623
DELEGATO:	Maria Martinico
TELEFONO DELEGATO:	0916251623

INFORMAZIONI:

NUMERO DEL LOTTO:	B
BASE D'ASTA:	€ 7.987,50
AUMENTO OFFERTE:	€ 500,00
CAUZIONE:	€ 798,75

TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:

DATA UDIENZA SENZA INCANTO:	30/06/2020 ore 10:00
-----------------------------	-----------------------------

DOVE:

MODALITÀ DEPOSITO:

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. Maria Martinico, in Palermo, Via Giovanni Bonanno, 122, piano primo, entro le ore 12:00 del 29.06.2020, 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 rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo Studio Legale dell'Avv. Maria Martinico, in Palermo, Via Giovanni Bonanno, 122, piano primo, esclusivamente nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì, dalle ore 9.30 alle ore 12.30 e dalle ore 16,00 alle ore 19,00. Il giorno della scadenza, 29.06.2020, l'offerta dovrà essere depositata entro le ore 12.00. 4 MARIA MARTINICO – AVVOCATO Via G. Bonanno, 122 - 90143 Palermo Tel. 091.6251623 - Fax 091.6251623 e-mail mariamartinico1977@yahoo.it pec mariamartinico@pec.it Il mancato rispetto del suddetto termine determinerà l'inefficacia dell'offerta. 9) Successivamente, in data 30.06.2020, alle ore 10.00, il Professionista Delegato provvederà, presso il proprio studio, 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, presso lo studio del Professionista Delegato, lo stesso giorno dell'apertura delle buste e immediatamente dopo. 10) Ogni creditore, nel termine di giorni dieci prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c. 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. L'istanza di assegnazione può essere presentata anche a favore di un terzo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 590 bis c.p.c., introdotto dal D.L. n. 59/2016. 11) 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 dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base 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 dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.), contenenti, quest'ultime, 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, primo comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). 12) In presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci, si applicherà l'art. 573 c.p.c. in forza del quale: "se vi sono più offerte, il giudice dell'esecuzione, (nel caso di vendita delegata, il Professionista), invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice (nel caso di vendita delegata, il Professionista) non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice, (nel caso di vendita delegata, il Professionista), tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice, (nel caso di vendita delegata, il Professionista), non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588". 5 MARIA MARTINICO – AVVOCATO Via G. Bonanno, 122 - 90143 Palermo Tel. 091.6251623 - Fax 091.6251623 e-mail mariamartinico1977@yahoo.it pec mariamartinico@pec.it A tal proposito, si precisa che, qualora, siano state presentate istanze di assegnazione, il Professionista 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 Professionista 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. Si precisa, inoltre, che, se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., procederà all'assegnazione, purchè 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, primo comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Si precisa che, in caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 500,00 per il LOTTO A ed € 500,00 per il LOTTO B. Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di tre minuti successivi, fatte salve le precisazioni sopra menzionate per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. 13) In caso di aggiudicazione, trattandosi di procedura soggetta alla normativa sul credito fondiario, l'aggiudicatario che non intenda o non possa avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, dovrà, entro 60 (sessanta) giorni successivi alla data della aggiudicazione, o nel minore termine indicato nell'offerta di acquisto, pagare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito vantato dal predetto creditore per capitale, accessori e spese. 6 MARIA MARTINICO – AVVOCATO Via G. Bonanno, 122 - 90143 Palermo Tel. 091.6251623 - Fax 091.6251623 e-mail mariamartinico1977@yahoo.it pec mariamartinico@pec.it In relazione al contenuto dell'art 41, comma 5, del citato T.U., l'aggiudicatario, ove intenda e possa subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, e ciò previo accertamento, a propria cura, della sussistenza dei relativi presupposti e condizioni, potrà subentrare purché paghi entro quindici giorni dall'aggiudicazione al predetto Istituto quanto allo stesso dovuto per rate scadute, accessori e spese. Si precisa, al riguardo, che l'eventuale residuo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione e l'importo direttamente versato al creditore fondiario, dovrà essere corrisposto alla procedura entro il termine indicato nell'offerta che, come sopra evidenziato, non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione. Entro e non oltre l'anzidetto termine, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, versare le spese presuntivamente determinate nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, o diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal Professionista delegato. Entrambi i suddetti ultimi versamenti dovranno essere effettuati a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati al "Tribunale di Palermo – Sez. Esec. Imm. – proc. n. 34/17 – LOTTO" (indicare il LOTTO aggiudicato), da depositarsi presso lo studio del Professionista Delegato, in Palermo, Via Giovanni Bonanno, 122, piano terzo, dalle ore 10,00 alle ore 12.30 e dalle ore 16,00 alle ore 19,00 dei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì. 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. 14) 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. 15) Se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione tempestive e valide, il Professionista delegato provvede ai sensi dell'art. 590 c.p.c. Il Professionista Delegato precisa che la presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega (così come integrata con le successive circolari emesse dai Sigg.ri Giudici dell'Esecuzione), 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 desumibili dal fascicolo processuale. In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica, si rimanda a quanto sul punto eventualmente esplicitato nella relazione di CTU. Il Professionista Delegato precisa, altresì, che, in ogni caso, è a carico dell'acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica. 7 MARIA MARTINICO – AVVOCATO Via G. Bonanno, 122 - 90143 Palermo Tel. 091.6251623 - Fax

091.6251623 e-mail mariamartinico1977@yahoo.it pec mariamartinico@pec.it ***** Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla perizia di stima predisposta dal Dott. Ing. Emilio Di Maria, che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta. La relazione di stima, completa di fotografie e planimetrie dei beni posti in vendita, potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it e sui portali collegati al servizio Aste.click offerti dal Gruppo Edicom. Dalla suddetta CTU emerge quanto segue. Con riferimento al LOTTO A: Il C.T.U., al fine di verificare l'esistenza dei titoli abilitativi che legittimassero la realizzazione dell'immobile ha inoltrato richieste, rispettivamente, all'Ufficio Sportello Unico Edilizia – Titoli Edilizi ZTO A, normate da Pianificazione Attuativa avente protocollo numero 984312 del 13.07.2018 e all'Ufficio Amministrativo Controllo del Territorio avente protocollo numero 988595 del 16.07.2018. I predetti Uffici hanno comunicato al C.T.U. che “da ricerche effettuate non risulta rilasciata licenza edilizia e certificato di agibilità/abitabilità” e che “il fascicolo relativo agli immobili in oggetto non sono reperibili, trattandosi di immobili realizzati ante 1939”. Per la destinazione urbanistica dell'immobile, in data 16.07.2018 è stata inoltrata l'istanza, assunta al Protocollo dell'Ufficio Città Storica al n.989234, con la quale è stato chiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica. Dalla lettura dello stesso si evince che l'immobile ricade all'interno della zona omogenea “A2” di cui alla Variante Generale del P.R.G., approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU02 dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Sicilia, inoltre ricade all'interno del Piano Particolareggiato del Centro Storico. Secondo tale piano, l'immobile ricade all'interno delle unità edilizie classificate nelle tipologie “Catoio Multiplo”, nel quale vengono contemplati solamente gli interventi di “ristrutturazione con demolizione senza ricostruzione di una superfetazione non graffiata sopra l'ultimo livello”. Inoltre, ai sensi degli artt. 26 e 27 comma 4 delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato, si evince che nei piani terra è ammessa la destinazione residenziale solo se essa è organizzata a più piani, mentre di norma il piano terra è destinata ad attività artigianali e/o commerciali. Il C.T.U., confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi, ha riscontrato alcune difformità le quali hanno comportato la modifica dell'involucro esterno dell'immobile. Nello specifico, è stata occlusa, impedendo l'accesso della luce naturale, la finestra ubicata nel secondo vano; mentre la porta di accesso, risulta di dimensioni ridotte rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale. Le superiori modifiche hanno compromesso irrimediabilmente l'aspetto igienico sanitario dell'immobile e, considerando le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato non consentono, per il solo piano terra, la destinazione d'uso “residenziale”, si dovrà procedere ad un cambio di destinazione d'uso da “abitazione” a “magazzino”. Per il cambio di destinazione d'uso, si dovrà inoltrare, all'Edilizia Privata del Comune di Palermo, Ufficio 8 MARIA MARTINICO – AVVOCATO Via G. Bonanno, 122 - 90143 Palermo Tel. 091.6251623 - Fax 091.6251623 e-mail mariamartinico1977@yahoo.it pec mariamartinico@pec.it Centro Storico, ai sensi dell'art 5, comma 1 lett. c) l'istanza per il Permesso di Costruire in Sanatoria, previo pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione, comprensivo dei diritti di istruttoria e marche da bollo, per un importo totale pari ad €2.848,94, escluso l'onorario del tecnico. Con riferimento al LOTTO B: Il C.T.U., al fine di verificare l'esistenza dei titoli abilitativi che legittimassero la realizzazione dell'immobile ha inoltrato richieste, rispettivamente, all'Ufficio Sportello Unico Edilizia – Titoli Edilizi ZTO A, normate da Pianificazione Attuativa avente protocollo numero 984312 del 13.07.2018 e all'Ufficio Amministrativo Controllo del Territorio avente protocollo numero 988595 del 16.07.2018. I predetti Uffici hanno comunicato al C.T.U. che “da ricerche effettuate non risulta rilasciata licenza edilizia e certificato di agibilità/abitabilità” e che “il fascicolo relativo agli immobili in oggetto non sono reperibili, trattandosi di immobili realizzati ante 1939”. Per la destinazione urbanistica dell'immobile, in data 16.07.2018 è stata inoltrata l'istanza, assunta al Protocollo dell'Ufficio Città Storica al n.989234, con la quale è stato chiesto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica. Dalla lettura dello stesso si evince che l'immobile ricade all'interno della zona omogenea “A2” di cui alla Variante Generale del P.R.G., approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU02 dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Sicilia, inoltre ricade all'interno del Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato con D.A.R.T.A. n. 525 del 13.07.1993. Secondo tale piano, la maggiore estensione dell'unità edilizia è classificata “Catoio Semplice”, mentre la minore estensione ricade all'interno della tipologia “Catoio Multiplo”. Per quanto concerne gli interventi realizzabili nella tipologia “Catoio Semplice”, si prevedono solo interventi di “ristrutturazione”, mentre nella tipologia “Catoio Multiplo” interventi di “ristrutturazione con demolizione senza ricostruzione di una superfetazione non graffiata sopra l'ultimo

livello". Inoltre, ai sensi degli artt. 26 e 27 comma 4 delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato, si evince che nei piani terra è ammessa la destinazione residenziale solo se essa è organizzata a più piani, mentre di norma il piano terra è destinata ad attività artigianali e/o commerciali. Il C.T.U., confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi ha riscontrato alcune difformità, nello specifico: l'occlusione della finestra ubicata nella camera da letto, impedendo l'accesso alla luce naturale, modificandone l'involucro esterno dell'immobile; la realizzazione di un servizio igienico, creando una finestra di piccole dimensioni prospiciente sul vicolo; l'allargamento del vano porta di ingresso, ricavando, oltre la porta, una finestra; la realizzazione di una nicchia sulla parete destra, in prossimità della porta d'ingresso dell'immobile; lo spostamento al centro della porta che separa il vano cucina – soggiorno con la cameraletto. Le superiori modifiche hanno compromesso irrimediabilmente l'aspetto igienico sanitario dell'immobile e, 9 MARIA MARTINICO – AVVOCATO Via G. Bonanno, 122 - 90143 Palermo Tel. 091.6251623 - Fax 091.6251623 e-mail mariamartinico1977@yahoo.it pec mariamartinico@pec.it

considerando le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato non consentono, per il solo piano terra, la destinazione d'uso "residenziale", si dovrà procedere ad un cambio di destinazione d'uso da "abitazione" a "magazzino". Per il cambio di destinazione d'uso, si dovrà inoltrare, all'Edilizia Privata del Comune di Palermo, Ufficio Centro Storico, ai sensi dell'art 5, comma 1 lett. c) l'istanza per il Permesso di Costruire in Sanatoria, previo pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione, comprensivo dei diritti di istruttoria e marche da bollo, per un importo totale pari ad €2.606,60, escluso l'onorario del tecnico. ***** Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, e meglio e più specificatamente descritti 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, fatti salvi diritti di prelazione di terzi, ove esistenti. 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, gli immobili di cui al LOTTO A e al LOTTO B sono liberi. ***** Gli immobili saranno trasferiti liberi 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. Per maggiori informazioni e per la visita di quanto oggetto della vendita rivolgersi al Custode Giudiziario 10 MARIA MARTINICO – AVVOCATO Via G. Bonanno, 122 - 90143 Palermo Tel. 091.6251623 - Fax 091.6251623 e-mail mariamartinico1977@yahoo.it pec mariamartinico@pec.it Avv. Maria Martinico, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento (lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 e dalle ore 16.00 alle ore 19.00) o tramite e-mail (tel. 091/6261623 – fax 091/6261623 – email mariamartinico1977@yahoo.it – pec mariamartinico@pec.it). La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega. A tal fine, estratto del presente avviso verrà pubblicato, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte di acquisto, sul portale delle vendite pubbliche previsto dall'art. 490 comma primo c.p.c. Inoltre, ai sensi del secondo comma del citato art. 490 c.p.c., copia del presente avviso di vendita e della relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio posto in vendita, verrà pubblicata, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte di acquisto, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it e sui portali collegati al servizio Aste.click offerti dal Gruppo Edicom. Palermo, 03.03.2020 Il Professionista Delegato Avv. Maria Martinico

TERMINI DEPOSITO:

29/06/2020 ore 12:00

LUOGO DI VENDITA

presso lo studio del delegato sito in Palermo, Via Giovanni Bonanno,122/piano primo
