



## NEGOZIO, BOTTEGA, PALERMO

LOTTO 1) (di cui al lotto A della perizia):Locale a destinazione negozio o bottega sito nel comune di Palermo con ingressi dai civ.46-48-52-54 del vicolo San Carlo, piano terra, composto da tre vani principali collegati tramite varchi di ampiezza variabile, il primo con accesso dal civ.46, il secondo dal civ 48, il terzo composto da due vani unificati, dai civ. 50,52 oltre due servizi igienici disimpegnati da antibagno e altro bagno con antibagno. Identificato al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 134 particella 803 sub 20 graffata con particella 799 sub 12 (già censito in catasto con due autonomi subalterni catastali p.lla 803 sub 13 e p.lla 799 sub 9) zc 1 cat. C/1 classe 8 rendita € 2.578,15, mq 160,00.L'unità in esame confina a nord con vicolo San Carlo, a sud a ovest e est con spazi e fabbricati in linea di proprietà aliena.Stato di possesso dell'immobile: l'immobile è locato.

### RIVOLGERSI A:

DELEGATO:

**Veronica Pedone**

TELEFONO DELEGATO:

**091302435**

### INFORMAZIONI:

NUMERO DEL LOTTO:

**1**

BASE D'ASTA:

**€ 84.796,87**

AUMENTO OFFERTE:

**€ 2.000,00**

CAUZIONE:

**€ 8.479,69**

### TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:

DATA UDIENZA SENZA INCANTO:

**27/10/2020 ore 10:30**

### DOVE:

#### MODALITÀ DEPOSITO:

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA** Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c. Le offerte di acquisto, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato sito a Palermo in via F.P.Di Blasi n. 49, a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita e, quindi, il 26 ottobre 2020. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta, (che può anche essere persona diversa dall'offerente, previa identificazione a mezzo di documento d'identità in corso di validità), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita.

**3. CONTENUTO DELL'OFFERTA** L'offerta, effettuata in carta legale, deve contenere:

**3 SE PERSONA FISICA:** Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, (allegando fotocopia di un documento d'identità personale in corso di validità ed il codice fiscale), il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

**SE PERSONA GIURIDICA O ALTRO.** Denominazione, sede legale, partita IVA e codice fiscale, ed indicazione del legale rappresentante, (allegando, in tal caso, anche idoneo certificato del Registro delle imprese, dal quale risulti l'attuale vigenza della società o dell'ente, con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale). Ed inoltre: – copia del documento d'identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; – copia della procura speciale o della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato nonché copia del documento di identità in corso di validità e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati dello stesso; – copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del rappresentante legale e copia della procura rilasciata da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato; – se il soggetto offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; – copia dell'eventuale dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di volere escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale; – i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del lotto; – l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita; – Il termine di pagamento del saldo prezzo, (dedotta la cauzione versata) e degli oneri accessori, (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto); – un assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. PA Sez. Es. Imm. Proc. n. 399/16 lotto n.1" di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

**4** L'offerente dovrà dichiarare la residenza ovvero eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria. Non è ritenuta valida l'offerta di acquisto congiunta per usufrutto e nuda proprietà.

**4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE** All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché esclusivamente un assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. PA. Sez. Es. Imm. Proc. n. 399/16 lotto n. 1" di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Il mancato rispetto del termine e/o il mancato versamento della cauzione nella misura e/o nelle forme stabilite, determineranno l'inefficacia dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno custodito in deposito presso lo studio del delegato.

**5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA** Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

**6. ISTANZE DI ASSEGNAZIONE** Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanze di assegnazione a norma dell'articolo 589 c.p.c. per il caso che la vendita non abbia luogo.

**7.**

**SVOLGIMENTO DELLA VENDITA** Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'orario sopra indicato. In caso di offerta unica Se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al valore d'asta stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate valide istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588, 589 e 506 c.p.c. In caso di pluralità di offerte valide Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, il Professionista delegato inviterà in ogni caso 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. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita. Qualora siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il delegato: 5 – procederà all'assegnazione, quando il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, purché 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 c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). – 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 inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita – procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in presenza di valide istanze di assegnazione), 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 d'asta dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita. Nel caso in cui, non siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato dovrà: – indire prima la gara sull'offerta più alta; – se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, aggiudicare, sempre che le offerte siano efficaci a norma dell'art. 571 c.p.c., a favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata con i criteri dettati dallo stesso art. 573 comma terzo c.p.c) oppure, nel caso di più offerte (efficaci) dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Si precisa, inoltre, che, a norma dell'art. 573 comma terzo c.p.c., ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista delegato si atterrà ai seguenti criteri: I) migliore prezzo offerto; II) a parità di prezzo offerto, cauzione versata più alta; III) a parità del prezzo e della cauzione versata, i tempi più ridotti di pagamento. 8. **TERMINE PER IL SALDO PREZZO** a) Trattandosi di procedura soggetta alla normativa sul Credito Fondiario, l'aggiudicatario potrà subentrare, se sussistono le condizioni, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese ai sensi dell'art. 41 D. Lgs. del 10 settembre 1993 n. 385. b) L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto dovrà versare nel termine indicato dall'offerta d'acquisto e, comunque, entro e non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione, direttamente all'Istituto mutuante l'80% del saldo prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di 6 procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c. (chiaramente nei limiti del saldo del prezzo dedotta la cauzione versata). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito. c) Il residuo 20% del saldo prezzo, oltre gli oneri accessori, dovranno essere versati nel termine indicato nell'offerta dall'aggiudicatario e, comunque, entro e non oltre gg. 120 dall'aggiudicazione. 9. **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI** a) Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione versata e quanto corrisposto all'Istituto mutuante) dovrà essere versato nelle mani del professionista delegato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato "Trib. PA. Sez. Es. Imm. Proc. n. 399/16 lotto 1 " nel termine sopra indicato al paragrafo 8). b) Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto a versare, con le stesse modalità, gli oneri accessori (oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento), nella misura presuntivamente determinata del 15% del prezzo di aggiudicazione, oltre alla metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà spettante al delegato, salva diversa quantificazione che verrà comunicata dallo stesso professionista delegato presso la residenza dichiarata o il domicilio. **AVVERTENZE** 1) La presentazione delle offerte o di

istanze di assegnazione presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e 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. 2) E' a carico dell'eventuale acquirente l'onere, ove sussista, di dotare gli immobili di attestato di qualificazione energetica (A.P.E.). 3) a norma dell'art. 571 c.p.c. l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. 4) In caso di mancato deposito del saldo del prezzo entro il termine stabilito, il Giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 ultimo comma c.p.c. 5) In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno custodito in deposito presso lo studio del delegato. 6) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto ed urbanistico in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 7) 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. 8) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne 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 dall'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. 9) SITUAZIONE URBANISTICA: Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rinvia alle risultanze della relazione redatta dal Consulente tecnico d'Ufficio, il cui contenuto deve intendersi integralmente riportato nel presente avviso di vendita e conosciuto dagli offerenti. Con la precisazione che: Per quanto riguarda l'immobile di cui al Lotto 1 (lotto A della perizia), l'attuale conformazione dell'immobile deriva dal rilascio di due distinti provvedimenti amministrativi: il primo dante causa della conformazione planimetrico-distributiva dei due distinti subalterni indicati anche nell'atto di pignoramento immobiliare (p.lla 799 sub 9 e p.lla 803 sub 13); coincidente con la Concessione edilizia n.105/CS del 13/10/2006, seguita da comunicazione di inizio lavori del 20/11/2006 prot. 627242 del 22/11/2006, Concessione edilizia in variante n.2/CS del 26/01/2009; comunicazione di fine lavori in data 06/02/2009 prot.92541 del 06/02/2009; oggetto di successiva perizia giurata ex art.3 LR 17/94 attestante la conformità dei lavori realizzati al contenuto della concessione edilizia n.105/CS del 13/10/2006 e della Concessione edilizia in variante n.2/CS del 26/01/2009 ed alle norme igienico-sanitarie ed ogni altra disposizione di legge o di regolamento; rapporto tecnico dei tecnici dell'ufficio del centro storico di Palermo del 08/10/2009; e in ultimo rilascio di relativo certificato di agibilità n.30/CS del 16/06/2010. Il secondo intervento nascente da titolo edilizio legittimante l'attuale conformazione legata alla fusione funzionale e catastale dei due subalterni, si ha con successiva Denuncia di Inizio attività (DIA) prot.122336 del 11/02/2014, integrazione prot.203321 del 07/03/2014, con fine lavori comunicato all'Ufficio del centro storico il 28/03/2014. Le due unità immobiliari fuse, assumevano nuovo identificativo catastale che le identifica attualmente al foglio 134 p.lla 803 sub 20 e 799 sub 12. Per l'immobile così costituito veniva rilasciato infine certificato di agibilità n.89/CS del 25/09/2014 cui veniva allegata la nuova e vigente planimetria catastale. Da confronto tra detta planimetria e lo stato dei luoghi si evince la sostanziale conformità a meno della posizione della porta di accesso al bagno di destra entrando nel disimpegno dal locale civ.48, 8 che risulta traslata in direzione opposta; modifica che a parere del ctu non necessita di alcun intervento di regolarizzazione edilizio/catastale. Tutto quanto sopra è, comunque, meglio precisato nella relazione di stima redatta dal C.T.U., disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), alla quale si fa espresso rinvio e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta. 10) 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.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente. 11) Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice civile ed alle norme vigenti. 12) Per ulteriori chiarimenti e/o informazioni sull'immobile e per l'eventuale visione dello stesso si prega di inviare mail al seguente indirizzo di posta elettronica: vera.pedone@gmail.com o contattare telefonicamente al numero 091/302435. Si precisa che la visione dell'immobile sarà consentita, ove possibile e previa richiesta da inviare unitamente alla copia del documento di riconoscimento all'indirizzo mail sopra indicato, almeno dieci giorni prima della data fissata per la vendita. Estratto del presente avviso, sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c., sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e sui portali collegati al servizio Aste.clik del Gruppo Edicom, unitamente alla copia dell'avviso di vendita, alla copia della relazione di consulenza tecnica completa di planimetrie e fotografie. Palermo, 31/08/2020 IL PROFESSIONISTA DELEGATO Dott.ssa Veronica Pedone

---

TERMINI DEPOSITO:

**26/10/2020 ore 13:00**

---

LUOGO DI VENDITA

presso lo studio del delegato sito a Palermo in via Via F.P. Di Blasi n. 49

---