ENTI e TRIBUNALI
il portale delle aste giudiziarie di case, auto e vendite fallimentari

FABBRICATO, PALERMO

Lotto 4) immobile sito nel Comune di Palermo via A. Da Messina n. 29, al piano seminterrato distinto in catasto fabbricati al foglio n. 35 particella n. 281 sub 20;

RIVOLGERSI A:

CUSTODE:	**Lorenzo Lo Verso**
RECAPITO TELEFONICO:	**091516903**
DELEGATO:	**Lorenzo Lo Verso**
TELEFONO DELEGATO:	**091516903**

INFORMAZIONI:

NUMERO DEL LOTTO:	**4**
BASE D'ASTA:	**€ 13.365,30**
AUMENTO OFFERTE:	**€ 1.000,00**
CAUZIONE:	**€ 1.336,53**

TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:

DATA UDIENZA SENZA INCANTO:	**05/01/2021 ore 17:00**

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. 3) 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. 3 4) L'offerta, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà essere effettuata in carta legale e dovrà specificare 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). L'offerta effettuata da una società o da altro ente dovrà 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. L'offerta effettuata dal minorenne dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia. 5) L'offerta dovrà contenere: a) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale è proposta o l'indicazione del lotto per cui si intende partecipare, b) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia della offerta; c) l'impegno a corrispondere l'80% dell'importo dell'aggiudicazione al creditore fondiario ed il restante 20% alla procedura entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione e della perdita della cauzione; d) la dichiarazione di avere preso integrale visione ed averne così conoscenza della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega così come modificata a seguito delle disposizioni contenute nelle circolari emesse dai Giudici dell'Esecuzione presso il Tribunale di Palermo, alla luce del D.L. n.83/2015 convertito con modifiche in legge n.132 del 06.08.2015, reperibili altresì sul sito del Tribunale di Palermo di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito; e) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale (in mancanza, le comunicazioni verranno 4 effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Palermo; f) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta. 6) L'offerta di acquisto dovrà essere accompagnata da una cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo proposto e ciò a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Palermo - Sez. Esec. Imm. - proc. n.626/2015 – con l'indicazione del lotto per cui si intende partecipare", da inserire - unitamente all'offerta - all'interno della busta, a cura dell'offerente. Il mancato versamento della cauzione, nella misura e nella forma stabilite, determinerà l'inefficacia dell'offerta. 7) 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 la sede legale ed amministrativa sita in Palermo, Piazza Europa n. 37, entro le ore 12:00 del giorno 4 Gennaio 2021, 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 comunica che la sede legale ed amministrativa, ove depositare le offerte e chiedere informazioni è aperta al pubblico il lunedì e mercoledì dalle ore 17,00 alle ore 19,00, con esclusione dei giorni festivi, ovvero previo appuntamento ai recapiti indicati al successivo punto 19 nonché il giorno precedente la vendita continuamente e senza necessita di appuntamento dalle ore 09:00 alle ore 12:00. Il mancato rispetto del suddetto termine determinerà l'inefficacia dell'offerta. 8) Successivamente, in data 5 Gennaio 2021, alle ore 17,00 il professionista delegato provvederà 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 lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed al medesimo orario. 5 9) Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma degli articoli 588 e 589 c.p.c. per il

caso in cui la vendita non abbia luogo. 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. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare in cancelleria, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. 10) 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 del lotto stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base del lotto 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., contenenti 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 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). 11) In presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art.573 c.p.c. che, come sopra esposto, avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed all'orario stabilito. Al riguardo, si precisa quanto segue: A) In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. – contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non 6 inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il Delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: - miglior prezzo offerto; - a parità di prezzo offerto, entità più elevata della cauzione; - a parità del prezzo offerto e della cauzione versata, i tempi più ridotti di pagamento (nel caso in cui sia stata autorizzata e inserita nell'avviso di vendita la possibilità di rateizzazione). B) In caso di adesione alla gara, qualora il prezzo offerto all'esito della stessa sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che 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 nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione. Si precisa che, in caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.000,00 per ciascun lotto 12) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà pagare alla procedura il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione entro il termine indicato nell'offerta che, come 7 sopra evidenziato, non potrà essere superiore a centoventi giorni successivi alla data di aggiudicazione. Entro e non oltre l'anzidetto termine, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare le spese presuntivamente determinate nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato. Entrambi i suddetti versamenti dovranno essere effettuati a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati al "Tribunale di Palermo – Sez. Esec. Imm. – proc. n.626/2015 – con l'indicazione del lotto aggiudicato", da depositarsi presso la sede legale ed operativa sita in Palermo, Piazza Europa n. 37, negli orari di ricevimento sopra indicati. 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. 13) 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. 14) Il Professionista Delegato precisa che la presentazione dell’offerta presuppone la conoscenza integrale dell’ordinanza di delega così come modificata a seguito delle disposizioni meglio descritte nelle circolari emesse dai Giudici dell’Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Palermo alla luce del D.L. n. 83/2015 convertito con modifiche in legge n.132 del 06.08.2015, 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. Il Professionista Delegato precisa, altresì, che è a carico dell’acquirente l’onere di dotare l’immobile di attestato di qualificazione energetica. 15) Regolarità edilizia: Dalla relazione di CTU redatto dall’Ing. Fernando Sparacino risulta quanto segue: lotto 1 8 Regolarità amministrativa dei fabbricati Per la regolare costruzione del fabbricato sono state rilasciate dal Comune di Palermo le licenze edilizie n. 1094 del 05/08/1961 e la n. 1191 del 25/09/1963 quest’ultima in variante. Successivamente sono stati rilasciati i certificati di abitabilità ed agibilità del 16/04/1964 e del 21/11/1964 quest’ultimo in rettifica al precedente. Inoltre in data 18/05/1986 con protocollo n. 4407/bis è stata avanzata istanza al Comune di Palermo Assessorato al Territorio Ripartizione Edilizia Privata, per ottenere la sanatoria edilizia dell'immobile di proprietà di parte esecutata al civico n. 11 di via Spedalieri al piano seminterrato. E’ stata avviata la procedura di accatastamento riferite all’immobile Da un approfondito esame della documentazione sopra citata relativa alla pratica di sanatoria edilizia, rilasciata dal Comune di Palermo, si è evinto che il Mod. 47/85-D presentato al Comune di Palermo Assessorato al Territorio Ripartizione Edilizia Privata per il rilascio della Sanatoria Edilizia, non riguarda l’immobile oggetto della stima, ma uno limitrofo, quindi dalle indagini effettuate non risultano istanze di sanatoria per l’immobile in esame. Dal confronto tra l’elaborato grafico variante al progetto approvato il 26/07/1963 allegato alla licenza edilizia in variante n. 1191 del 25/09/1963 ed il rilievo dell’immobile effettuato durante le operazioni peritali si riscontrano talune difformità analiticamente evidenziate in perizia. LOTTI 2, 3, 4, 5 e 6. Il CTU riferisce che per come si evince dalla lettera prot. n. 995532 del 06/09/2017 del Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, in risposta all’istanza dello stesso n. 0682495 del 12/05/2017 per la richiesta della documentazione tecnico amministrativa, non è stato possibile reperire il fascicolo relativo all’immobile in esame, in quanto l’immobile è stato realizzato in data antecedente al 1939 come si evince dallo stralcio OMIRA . Non essendoci elaborati grafici che consentano di effettuare un confronto con lo stato attuale dei luoghi, non risulta possibile evidenziare eventuali difformità di natura urbanistico-edilizia, l’unico confronto effettuabile è quello con la planimetria catastale. 9 Dal confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo sono state riscontrate talune difformità per cui si rinvia alla CTU Di tutte le suddette circostanze, meglio riportate nella perizia in atti che si dà per conosciuta all’atto della presentazione della offerta, si è comunque tenuto conto nella valutazione dell’immobile. Gli immobili sono in corso di liberazione. La relazione di stima potrà essere consultata dagli interessati presso la sede legale ed amministrativa sita in Palermo, Piazza Europa 37, nonchè sul sito internet www.astegiudiziarie.it., sul sito Immobiliare.it e sui portali collegati al servizio aste.click del gruppo Edicom L’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art.46, comma V, del T.U. 06.06.2001, n°380 e di cui all’art. 40, comma VI, della legge 28.02.1985, n°47. 16) 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; 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. 10 17) Gli immobili saranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall’art. 586 c.p.c. In applicazione dell’art. 2 comma 7 D.M. 127/2015, 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. 18) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. 19) Per maggiori informazioni si potrà contattare il Professionista Delegato e Custode Giudiziario al seguente recapito telefonico: tel./fax 091-516903, o inviare una mail ai seguenti indirizzi: lorenzo.loverso@libero.it p.e.c. lorenzoloverso@pecavvpa.it, ovvero, previo appuntamento, presso lo studio del professionista delegato, in Palermo Piazza Europa n. 37. Si precisa che l'eventuale richiesta di visita potrà essere effettuata unicamente tramite il portale delle aste pubbliche 20) Il presente avviso verrà pubblicato, unitamente alla relazione di consulenza tecnica, alla ordinanza di vendita e delega, a documentazione fotografica e planimetrie, alle circolari dei GG EE sul portale vendite pubbliche (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it) attraverso il quale è possibile prenotare le visite dell'immobile; e sarà altresì pubblicato con i medesimi allegati sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul sito Immobiliare.it e sui portali collegati al servizio aste.click del gruppo Edicom. Palermo lì, 29.09.2020 Il Professionista Delegato (Avv. Lorenzo Lo Verso)

TERMINI DEPOSITO: **04/01/2021 ore 12:00**

LUOGO DI VENDITA

presso lo studio del delegato, in Palermo - Piazza Europa n. 37