



APPARTAMENTO, BAGHERIA

LOTTO UNICO) Appartamento sito in Bagheria (Pa), Via Consolare n. 59 (oggi via Rammacca n. 59) piano secondo, al N.C.E.U. del Comune di Bagheria, al foglio 6, p.lla 252, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5, rendita catastale € 326,66; composto da ingresso-corridoio, salotto-pranzo, due camere da letto, W.C., ripostiglio e cucina-soggiorno, oltre due balconi, prospicienti uno su Via Consolare ed uno sul retro prospetto. L'immobile è abitato dal debitore con la propria famiglia.

RIVOLGERSI A:

CUSTODE:	Rosaria Parisi
RECAPITO TELEFONICO:	0912767955 - 3935365503
DELEGATO:	Rosaria Parisi
TELEFONO DELEGATO:	0912767955 - 3935365503

INFORMAZIONI:

NUMERO DEL LOTTO:	1
BASE D'ASTA:	€ 36.100,00
AUMENTO OFFERTE:	€ 1.500,00
CAUZIONE:	€ 3.610,00

TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:

DATA UDIENZA SENZA INCANTO:	12/01/2021 ore 11:30
-----------------------------	-----------------------------

DOVE:

MODALITÀ DEPOSITO:

La vendita avrà luogo con le seguenti modalità ed alle seguenti condizioni: 1) Il prezzo base determinato ai sensi dell'art.591 Il co. c.p.c., è stabilito in €. 36.100,00 (euro trentaseimilacento/00) per il LOTTO UNICO. 2) 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 il proprio studio in Palermo, via Duca della Verdura n°4 nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 16,00 alle ore 18,00, esclusi festivi; il giorno precedente la vendita lo studio sarà aperto dalle ore 10,30 alle ore 13,00. 3) Alla vendita, tranne il debitore, può partecipare chiunque, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche ai sensi dell'art.579 ultimo comma c.p.c. 4) L'offerta di acquisto dovrà essere presentata a pena di inefficacia, presso lo studio del professionista delegato, in Palermo, Via Duca della Verdura n°4, entro le ore 13,00 del giorno precedente la vendita (11.01.2021), in busta chiusa, che potrà materialmente essere depositata dall'offerente o da persona diversa, previa identificazione mediante l'esibizione di un valido documento di identità. Ai sensi dell'art.571 u.c. c.p.c. sulla busta verranno indicate - a cura del sottoscritto professionista o di un suo delegato - le generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Pagina 3 di 11 5) All'interno della busta dovranno essere inseriti: - fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto che formula l'offerta (in caso di pluralità di persone, andranno inserite altrettante fotocopie); - assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palermo - Sez. Es. Imm. Proc. n. 474/2011 r.g.e. lotto unico" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione; - dichiarazione di offerta irrevocabile di acquisto in bollo che in ogni caso contenga: nome, cognome, data di nascita, codice fiscale dell'offerente, indicazione dello stato civile e - se coniugato - autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia (con l'indicazione dei dati anagrafici e del codice fiscale anche del coniuge, del quale dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale, se l'offerente versa in regime di comunione legale dei beni). Nel caso di più soggetti, potrà essere predisposta unica dichiarazione, ma completa dei dati di tutti gli offerenti. La dichiarazione di offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente. Se l'offerente è un minore e/o interdetto o inabilitato, la dichiarazione di 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 persona giuridica o altro ente, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese dal quale risulti l'attuale vigenza della società o dell'ente con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale ovvero l'atto di nomina da cui ne risultino i poteri; nel caso di società o altro ente ne andranno pure indicati la denominazione, la sede legale, la partita IVA ed il codice fiscale. Ove la dichiarazione di offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale alla stessa andrà allegata anche copia di un valido documento di identità e di uno comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati; al riguardo si precisa che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, c. 3, c.p.c., sarà valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che deve essere consegnata al delegato in sede di gara; Nella dichiarazione di offerta dovranno, altresì, essere specificati: a) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del lotto per cui si partecipa; b) l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore a quello minimo sopra indicato a pena di esclusione), del modo e del tempo di pagamento, 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 avviso di vendita e della perizia di stima, (visionabili sul portale delle vendite pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> sul sito web www.astegiudiziarie.it, www.aste.click.it e www.immobiliare.it). d) l'indicazione, qualora l'offerente intenda avvalersene e ne posseda i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa, prezzo - valore, etc.). e) la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Palermo; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato nel presente avviso (e cioè inferiore ad €. 27.075,00 per il lotto unico - offerta minima efficace) ovvero se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo (10%) del prezzo da lui

proposto. 6) L'offerta come sopra presentata è irrevocabile. 7) Ogni creditore, nel termine di giorni dieci prima della data fissata per la vendita, può Pagina 5 di 11 presentare istanza di assegnazione a norma degli artt. 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. 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. 8) Il Professionista delegato dispone sin d'ora la convocazione delle parti, degli offerenti e dei creditori iscritti non intervenuti, per il giorno 12 gennaio 2021 alle ore 11:30 e ss. presso la sala udienze sita in Palermo, Via Duca della Verdura n°4 sopra indicata, per assistere all'apertura delle buste e partecipare alla deliberazione sulle offerte. In caso di unica offerta valida, si procederà alla deliberazione sulla stessa ai sensi dell'art.572 c.p.c. L'offerta sarà senz'altro accolta qualora sia pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso. Se il prezzo offerto è inferiore a quello stabilito nel presente avviso in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita 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. o queste non possano essere accolte per mancanza dei requisiti infra specificati. In caso di pluralità di offerte valide, verrà indetta tra gli offerenti una gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art.573 c.p.c. La gara si terrà al termine delle operazioni di apertura di tutte le buste riguardanti i lotti del presente avviso. In caso di gara l'aumento minimo dovrà essere di €.1.500,00 per il lotto unico. Il bene verrà aggiudicato a chi abbia effettuato il rilancio maggiore entro il tempo stabilito a norma dell'art. 581 co.3 c.p.c. (sempre che il prezzo da ultimo offerto sia pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso. Nel caso in cui invece il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, l'immobile verrà aggiudicato al migliore offerente a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione o queste Pagina 6 di 11 non possano essere accolte per mancanza dei requisiti infra specificati). In mancanza di adesioni alla gara da parte degli offerenti, il Professionista delegato potrà aggiudicare il bene in favore del migliore offerente quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte per mancanza dei requisiti infra specificati. Ai fini della valutazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni versate, delle forme, dei modi e tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, lo stesso dovrà necessariamente rispettare il termine indicato, a pena di decadenza dall'aggiudicazione. Nel caso di più offerte dello stesso valore, verrà disposta la vendita in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Al termine delle operazioni di vendita saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari gli assegni depositati a titolo di cauzione. Qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c., il Professionista delegato procederà all'assegnazione e non alla vendita quando il prezzo comunque offerto (anche all'esito dell'eventuale gara tra gli offerenti o di mancata adesione alla stessa) sia inferiore al prezzo base dell'immobile indicato nel presente avviso, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per il presente 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). 9) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, entro il termine indicato nella offerta di acquisto e Pagina 7 di 11 comunque entro e non oltre 120 giorni dalla aggiudicazione stessa, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palermo – Sez. Es. Imm. Proc. n. 474/2011 r.g.e. lotto unico". NELLO STESSO TERMINE (120 GG.) E CON LE MEDESIME MODALITÀ (assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palermo – Sez. Es. Imm. Proc. n. 474/2011 r.g.e. lotto unico") dovranno essere versate alla procedura gli oneri, i diritti e le spese di trasferimento, nella misura forfetariamente determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione - salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato. I termini sopra indicati non sono soggetti a proroga. 10) L'inadempimento (anche se relativo alle sole spese di trasferimento) comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita di tutte le somme versate a titolo di multa, oltre al possibile addebito dell'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente ai sensi dell'art.587 c.p.c. ***** Con

riferimento alla normativa urbanistica, si rende noto che, da quanto risulta dalla consulenza tecnica redatta dall'Ing. Dina Palmieri del 13.12.2013, in atti, - cui si rimanda ed il cui contenuto è da intendersi integralmente riportato e trascritto nel presente avviso - agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Bagheria è stata riscontrata la presenza di due distinte Pratiche Edilizie, riguardanti l'edificio sito in via Consolare n. 59 delle quali la prima indicata con il n. 241/4 relativa alla sopraelevazione dei piani primo e secondo da destinare a civile abitazione su un esistente piano terra destinato a magazzino e l'altra, indicata con il n. 28/5 relativa alla richiesta di variante interna che però non ha avuto seguito. I lavori di sopraelevazione sono stati autorizzati con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 241/4 del 31/08/1968 a seguito del parere della Commissione Edilizia nella seduta del 31/08/1968. A seguito di accertamento effettuato da un tecnico comunale l'8/11/1985 Pagina 8 di 11 risulta che l'immobile era stato interamente realizzato ad esclusione del piano secondo che si trovava "allo stato grezzo" ed è stata rilasciata in data 18/11/1985 la relativa autorizzazione di agibilità/abitabilità per il piano terra e per il primo piano. Con nota prot. n. 6120 del 18/03/1986 è stato comunicato l'inizio dei lavori, a partire dal 20/03/1986, riguardanti il completamento del piano secondo che all'atto del rilascio del certificato di abitabilità si trovava allo stato grezzo. A seguito di sopralluogo effettuato da un tecnico dell'U.T.C. in data 15/05/1986 è stato accertato il relativo inizio dei lavori. Non esiste agli atti della pratica la comunicazione di ultimazione lavori e la relativa autorizzazione di abitabilità del piano secondo. Sono emerse alcune difformità riguardanti diverse modifiche della distribuzione interna ed esterna, con piccoli incrementi volumetrici (mc. 30 00 circa) sui prospetti di via Consolare e Cortile Olivuzza. Le modifiche alla distribuzione interna sono sanabili applicando le disposizioni contenute nell'art. 26 della legge n. 47/85 così come sostituito dall'art. 9 della legge regionale n. 37/85 secondo le quali nei casi di omessa comunicazione è prevista l'applicazione della sanzione amministrativa ex art. 10 L.r. 37/85, ridotta di un terzo. Il balcone sul retro prospetto è stato chiuso parzialmente con veranda e poiché l'abuso prospetta su spazio pubblico non è possibile autorizzarne il mantenimento, in quanto in contrasto con le prescrizioni contenute nell'art. 9 della L.r. 37/85 successivamente integrato dall'art. 20 della L.r. n. 4/2003: tali opere vanno dismesse. L'immobile non presenta abitabilità, è tuttavia possibile sanare le variazioni catastali, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della legge 47/85, salvo pareri contrari degli enti preposti, presentando richiesta entro 120 giorni dalla comunicazione dell'atto di trasferimento. I costi necessari per il ripristino della regolarità urbanistica e catastale incluso il ripristino Pagina 9 di 11 del prospetto laddove sono ad oggi presenti aperture abusive e dismissione della veranda presente nel balcone del retro prospetto (non sanabile) ed i compensi spettanti al tecnico per la predisposizione dei relativi atti sono stati quantificati dal perito i complessivi €35.489,00 circa e detratti dal valore finale dell'immobile. La suddetta perizia potrà essere consultata dagli interessati presso lo studio del professionista delegato all'indirizzo e negli orari sopra indicati, ovvero visionata sui siti di pubblicazione: su "https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/"; sul sito internet di Aste Giudiziarie "www.astegiudiziarie.it", sul sito internet "www.immobiliare.it"; sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom www.asteavvisi.it. Si precisa che è posto a carico dell'aggiudicatario l'onere - ove sussistente - di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica e/o APE, posto che dalla CTU in atti non risulta se l'immobile sia o meno provvisto di tali certificazioni. *** Si avvisa inoltre che la vendita procede nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano gli immobili, con tutte le pertinenze, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti, quali risultano dalla documentazione in atti. La presentazione delle offerte presuppone pertanto 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 a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento danni per vizi o mancanza di qualità, né potranno essere causa di revoca 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, o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti esistenti alla vigente normativa di sicurezza, Pagina 10 di 11 ovvero quelli condominiali, per l'anno in corso e l'anno precedente alla vendita, non pagati dal debitore - 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. Resta, del pari, espressamente esclusa la garanzia di cui all'art.13 del D.M. n.37 del

22.01.2008, atteso che dalla c.t.u. in atti non risulta con certezza la conformità degli impianti alla normativa di sicurezza vigente. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.2, comma 7 del D.M. n°227/2015 sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario tutte le spese inerenti e conseguenti la vendita, così come liquidate dal Giudice dell'Esecuzione, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento delle proprietà, nonché la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento liquidato ex art. 2 comma 1 D.M. citato e spese generali relative ex art.2 comma 4 D.M. citato. Si precisa, altresì, che in presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal Giudice dell'Esecuzione in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente. Sono a carico della procedura tutti gli altri compensi liquidati al professionista delegato ex art.2 del D.M. n°227/2015, nonché le spese per la cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle iscrizioni ipotecarie e di ogni altro vincolo pregiudizievole. Per quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa vigente. **** Il presente avviso verrà notificato a cura del professionista delegato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti ed a parte debitrice eseguita nei modi e termini fissati nei provvedimenti di nomina, successive integrazioni e modifiche, secondo la normativa vigente. La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge ed a quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche per estratto consultabile all'indirizzo "https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/"; sul sito internet di Aste Giudiziarie "www.astegiudiziarie.it", sul sito internet "www.immobiliare.it"; sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom www.asteavvisi.it, in uno alle copie dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita con successive integrazioni e delle consulenze tecniche d'ufficio. Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni anche relative alle generalità dei debitori, al sottoscritto professionista delegato e custode giudiziario, avv. Rosaria Parisi, contattando il numero telefonico 393.5365503 e richiedere visita all'immobile tramite il portale delle vendite pubbliche sopra richiamato (https://venditepubbliche.giustizia.it/) nella sezione ivi dedicata e mediante mail all'indirizzo di posta elettronica avv.rosariaparisil@libero.it fino a quindici giorni prima della data fissata per la vendita. Palermo, 21 settembre 2020 IL PROFESSIONISTA DELEGATO Avv. Rosaria Parisi

TERMINI DEPOSITO:

11/01/2021 ore 13:00

LUOGO DI VENDITA

presso lo studio del delegato in Palermo, Via Duca della Verdura, n°4
