



APPARTAMENTO, PALERMO

LOTTO UNO: piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, via del Vespro n. 24, ubicato al piano terra e piano ammezzato composto da un unico ambiente al piano terra e da un servizio igienico ricavato nel sottoscala, per una superficie commerciale complessiva di mq 34,38; identificato al NCEU del Comune di Palermo, al foglio 62, particella 13 sub 3, categoria A/5, classe 6, zona censuaria 2, consistenza vani 2,5, rendita catastale € 58,10;

RIVOLGERSI A:

DELEGATO:

Giovanni Maggialetti

TELEFONO DELEGATO:

091519954

INFORMAZIONI:

NUMERO DEL LOTTO:

1

BASE D'ASTA:

€ 22.134,38

AUMENTO OFFERTE:

€ 1.000,00

CAUZIONE:

€ 2.213,44

TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:

DATA UDIENZA SENZA INCANTO:

22/06/2021 ore 12:00

DOVE:

MODALITÀ DEPOSITO:

L'offerta dovrà altresì contenere: a) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la stessa è proposta o della indicazione del lotto; b) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia della offerta; c) l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo del prezzo di aggiudicazione, che comunque non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione; d) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta; 6) 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 del Tribunale di Palermo; 7) le offerte di acquisto dovranno essere depositate, a pena di inefficacia, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in busta chiusa, entro le ore 13.00 del 21 giugno 2021 (previo appuntamento telefonico). L'offerta dovrà essere accompagnata da una cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto e ciò a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palermo - Sez. Esec. Imm. - Proc. n. 284/2014 lotto 1", sia l'offerta che l'assegno dovranno essere inseriti a cura dell'offerente all'interno della busta. Il mancato rispetto del termine e/o il mancato versamento della cauzione nella misura e/o nella forma stabilite, determineranno l'inefficacia dell'offerta; 8) ogni creditore, nel termine di 10 (dieci) giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo; 9) il giorno 22 giugno 2021 alle ore 12.00 il Professionista delegato procederà all'apertura delle buste e, in caso di unica offerta, all'esame ed alla deliberazione sulla stessa, sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti. Se l'offerta risulterà pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta. Avv. Giovanni Maggialetti Patrocinante presso le Giurisdizioni Superiori Via Resuttana n. 360 – 90146 Palermo Telefono 091 519954 Fax 0915640801 pec: giovannimaggialetti@pecavvpa.it 3 Se il prezzo offerto sarà inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Professionista delegato farà luogo alla vendita se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non saranno state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588; 10) in caso di pluralità di 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 caso in cui la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. 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 Professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione, purché 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 alla somma prevista dall'art. 506, primo comma c.p.c. Sempre nel caso in cui la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, ma non siano presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il Professionista delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione in favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, disporrà l'aggiudicazione in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista delegato terrà conto dei seguenti criteri in ordine graduato: migliore prezzo offerto; a parità del prezzo offerto, cauzione versata più alta; a parità del prezzo e della cauzione versata, i tempi più ridotti di pagamento. Nel caso di adesione degli offerenti alla gara, se il prezzo offerto all'esito della stessa è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista delegato non darà luogo all'aggiudicazione quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Per converso procederà alla vendita e, quindi, 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 nell'avviso di vendita; 11) le parti e gli offerenti, a mezzo del presente avviso, sono convocati per il giorno fissato per l'apertura delle buste, onde partecipare alla deliberazione sulle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.; 12) in caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore a: € 1.000,00 (euro mille/00); 13) in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario medesimo dovrà inoltre provvedere, entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione, al versamento del residuo

dovuto a titolo di saldo prezzo, dedotta la cauzione nonché delle spese, nella misura presuntivamente determinata nel 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa Avv. Giovanni Maggialetti Patrocinante presso le Giurisdizioni Superiori Via Resuttana n. 360 – 90146 Palermo Telefono 091 519954 Fax 0915640801 pec: giovannimaggialetti@pecavvpa.it 4 quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato. Entrambi i versamenti, da effettuarsi a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati a “Tribunale di Palermo - Sez. Esec. Imm. - Proc. n. 284/2014 lotto 1” dovranno essere depositati presso lo studio del sottoscritto professionista (previo appuntamento telefonico). 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) in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà immediatamente restituita all’offerente non aggiudicatario; 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. *****

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, per quanto risulta dalla relazione redatta dall’esperto, alla quale, comunque, si rimanda integralmente si rende noto che:

LOTTO 1: “come risulta dalla planimetria catastale, l’edificazione del complesso immobiliare avvenne in data antecedente al 14/12/1939. La legislazione nazionale prevedeva con R.D.L. n. 640 del 25 Marzo 1935, all’art. 4 “..... l’obbligo di chiedere l’autorizzazione preventiva da parte di chi volesse svolgere attività edificatoria all’interno dei centri abitati”. Tale obbligo veniva ribadito dall’art. 6 del R.D.L. del 22 Novembre 1937, N. 2105, convertito nella Legge n. 710 del 25 Aprile 1938. Con l’entrata in vigore della Legge n. 1150, del 17 Agosto 1942, si iniziava, in tutto il territorio nazionale, a disciplinare la pianificazione urbanistica. Sulla base di quanto sopra espresso, l’edificio che ingloba l’immobile in oggetto, risulta, sotto il profilo urbanistico, conforme, in quanto realizzato antecedentemente all’entrata in vigore della summenzionata Legge . Secondo la classificazione proposta dal P.P.E., l’edificio appartiene, alla tipologia Edilizia residenziale “Ville, bagli, casene, masserie, palazzi “ , e ricade in Zona Territoriale Omogenea A2 , classificata come Netto Storico. Secondo le Norme di Attuazione del P.P.E., di cui alla Variante Generale al P.R.G., approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell’Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, Scheda norma P3b ,all’art. 19,comma 4, la tipologia “Palazzo”comprende gli edifici, prevalentemente residenziali delle classi agiate, variabili per dimensione e importanza architettonica, caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica fortemente riconoscibile. “...Dalla Relazione della Variante Generale al P.R.G., approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell’Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, pag. 5 “...nelle zone A2 gli interventi si attuano con obbligo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n. 3/2000. Per gli edifici classificati “netto storico” sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 20 e secondo le prescrizioni dell’elaborato “P3b - Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D. Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione” . A Pag.13 ,l’Art.20,comma 1 recita testualmente Avv. Giovanni Maggialetti Patrocinante presso le Giurisdizioni Superiori Via Resuttana n. 360 – 90146 Palermo Telefono 091 519954 Fax 0915640801 pec: giovannimaggialetti@pecavvpa.it 5 “.....Tutti gli edifici classificati Netto Storico, individuati con apposito retino nelle tavole P2a, possiedono destinazione di Z.T.O. A2, ad eccezione di quelli compresi all’interno di altre Z.T.O., che assumono la destinazione della zona entro cui ricadono.Per tali edifici, qualunque destinazione di zona territoriale omogenea essi possiedano, gli interventi ammessi, devono comunque essere tesi alla riqualificazione e al consolidamento delle parti storiche degli edifici stessi e al mantenimento delle loro caratteristiche tipologiche. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ripristino filologico, ristrutturazione edilizia semplice e guidata, ristrutturazione con nuovi volumi, secondo le definizioni e prescrizioni dell’elaborato “P3b Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D. Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione” . Dal punto di vista della regolarità edilizia, l’immobile risulta essere sprovvisto del Certificato di Abitabilità/Agibilità. L’ottenimento del Certificato di Abitabilità è subordinato dall’adeguamento degli impianti elettrico, idrico ((di adduzione e di scarico), nonché del rifacimento del servizio igienico, previa redazione di progetto completo e di Perizia Giurata ,da parte di Tecnico Abilitato, da presentare all’Ufficio del Centro Storico del Comune di Palermo, ai sensi della L.R. N°14 del 23/06/2014, pubblicata sulla G.U.R.S. del 27/06/2014, parte I,N°26. Il Quadro generale delle

Categorie, individua nel gruppo A, gli Immobili a destinazione ordinaria ed in particolare quelli nella categoria A/5, come riportato nella Visura, risultano essere Abitazioni di tipo ultrapopolare. Allo stato attuale, l'unità immobiliare, pur essendo classificata in categoria A / 5, ha una destinazione d'uso difforme da quella abitativa che comunque, difficilmente sarebbe autorizzata dagli Enti preposti, stante l'inadeguatezza degli impianti, del soppalco praticabile (ma non abitabile in quanto di altezza utile < a cm.250) e del rapporto aero-illuminante. Nella presente valutazione pertanto, si è ipotizzato una destinazione d'uso ad attività commerciale che risulta essere più appetibile ai fini della vendita. I costi necessari agli adempimenti, incluse le necessarie opere di adeguamento impiantistico, ammontano complessivamente ad € 4.000,00. Non sussistono comunque elementi ostativi da parte degli Organi preposti, al rilascio del suddetto Certificato, in relazione alle causali sopra esposte." L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova e meglio e più specificatamente descritto nelle relazioni del perito in atti, alle quali si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e fatti salvi i 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 Avv. Giovanni Maggialetti Patrocinante presso le Giurisdizioni Superiori Via Resuttana n. 360 – 90146 Palermo Telefono 091 519954 Fax 0915640801 pec: giovannimaggialetti@pecavvpa.it 6 determinazione del prezzo. La presentazione delle offerte di acquisto, così come la partecipazione alla vendita, presuppone 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. 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, con espressa avvertenza che, in ogni caso, è a carico dell'eventuale acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di prestazione energetica. Tutto quanto sopra è, comunque, meglio precisato nella relazione di stima redatta dall'arch. Massimo Labruzzo, consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it, alla quale si fa espresso rinvio. Con riferimento allo stato di occupazione è in corso la liberazione dell'immobile. In applicazione dell'art. 2 comma 7 del D.M. 127/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario e 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 ulteriori chiarimenti ed informazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita rivolgersi al professionista delegato (091.519954 – email: info@maggialettistudiolegale.it – pec: giovannimaggialetti@pecavvpa.it). Estratto del presente avviso, sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it e www.asteclick.it unitamente alla copia dell'avviso di vendita, alla copia della relazione di consulenza tecnica completa di planimetrie e fotografie. Le richieste di visita dovranno pervenire entro e non oltre i dieci giorni antecedenti alla scadenza del termine per il deposito per la presentazione delle offerte, utilizzando esclusivamente il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Palermo, 19 aprile 2021 Il Professionista delegato (avv. Giovanni Maggialetti)

LUOGO DI VENDITA

presso lo studio del professionista delegato in Palermo, via Resuttana, n. 360
