



## APPARTAMENTO, PALERMO

LOTTO UNICO composto da appartamento per civile abitazione ubicato al piano terreno dell'edificio sito in Via Fondo di Benedetto n. 14/A, composto da n° 4,5 vani ed accessori, censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 7, particella 1021, sub 1, zona cens. 5, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 104,58.

### RIVOLGERSI A:

---

DELEGATO: **Licia Tristano**

---

TELEFONO DELEGATO: **393/9147822**

---

### INFORMAZIONI:

---

NUMERO DEL LOTTO: **1**

---

BASE D'ASTA: **€ 81.000,00**

---

AUMENTO OFFERTE: **€ 3.000,00**

---

CAUZIONE: **€ 8.100,00**

---

### TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:

---

DATA UDIENZA SENZA INCANTO: **20/07/2021 ore 17:30**

---

### DOVE:

#### MODALITÀ DEPOSITO:

La vendita avrà luogo secondo le seguenti modalità e condizioni: 1) Il valore del lotto - determinato ai sensi dell'articolo 568 c.p.c. - viene fissato in € 81.000,00 (€ ottantunomila/00). Ai sensi dell'articolo 571, secondo comma, c.p.c., l'offerta sarà ritenuta efficace ove raggiunga l'importo minimo di € 60.750,00 (sessantamilasettecentocinquanta/00), calcolato riducendo di un quarto il valore dell'immobile come sopra determinato. 2) 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 che sarebbero state compiute dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio e sala per le pubbliche vendite in Palermo, Viale Lazio n. 92. 3) 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.- 4) Le offerte, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere effettuate in carta legale e dovranno indicare: 4.a) i dati dell'offerente, come da specifica che segue: - OFFERENTE PERSONA FISICA: cognome, nome, luogo e data di nascita, con l'indicazione del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia (indicare i corrispondenti dati del coniuge in caso di regime di comunione legale dei beni). Nel caso in cui l'offerente sia minorenne, la domanda dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Nel caso in cui colui che presenta l'offerta sia un mandatario, dovrà essere allegata la procura speciale che giustifichi i poteri conferiti dal mandante. - OFFERENTE PERSONA GIURIDICA (SOCIETÀ O ALTRO ENTE): denominazione, sede legale, partita IVA e codice fiscale, indicazione del legale rappresentante (allegando certificato dal quale risulti l'attuale vigenza della società o dell'ente, con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale); 4.b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e l'eventuale indicazione del lotto; 4.c) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia della offerta ai sensi dell'articolo 571, secondo comma, c.p.c. nella sua formulazione vigente come modificata a seguito dell'entrata in vigore del D.L. n. 83/2015 convertito nella L. n. 132/2015; 4.d) modo e tempo del pagamento, che comunque non potrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, salve le previsioni di cui all'articolo 41, comma quarto, T.U.B., nonché ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta; 4.e) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, nonché del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega come integrata a seguito delle disposizioni di cui alle circolari dei giorni 30 giugno - 21 settembre - 2 dicembre 2015, 3 maggio 2016, 5 febbraio - 5 aprile 2018, emesse dai GG.Es. del Tribunale di Palermo a seguito delle modifiche introdotte dal D.L. n. 83/2015 e dalla legge di conversione n. 132/2015, e di ogni altra informazione utile, inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale; 4.f) la residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale di Palermo ovvero presso lo studio del Professionista delegato. 5) Le offerte di acquisto, come sopra formulate, dovranno essere depositate 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 e sala per le pubbliche vendite in Palermo, viale Lazio n. 92 entro le ore 13,00 di lunedì 19 luglio 2021, a pena di inefficacia. Sulla busta dovranno essere indicate le generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista delegato e la data della vendita, nonché la data e l'orario della consegna della busta. Non sono ammesse altre indicazioni o riferimenti di altro tipo. 6) Le offerte di acquisto dovranno essere accompagnate da una cauzione per un importo pari al 10% del prezzo proposto e ciò a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Palermo - Sez. Esec. Imm. - proc. n. 124/2014" da inserire - unitamente all'offerta - all'interno della busta, a cura dell'offerente. Ai sensi dell'articolo 571 c.p.c. come novellato dal D.L. n. 83/2015, l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine di cui all'articolo 569, terzo comma, c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione nella forma stabilita. 7) Ogni creditore, entro i dieci giorni precedenti alla data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, a mezzo della quale offre il pagamento di una somma non inferiore a quella prevista dall'articolo 506 c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione

anteriore a quello del medesimo istante) e al prezzo base stabilito per l'esperimento della vendita per cui è presentata, ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c.- 8) Successivamente, nel giorno di martedì 20 luglio 2021, alle ore 17:30 il Professionista delegato provvederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte. A tal fine, tutte le parti, gli offerenti e i creditori iscritti non intervenuti sono convocati a partecipare alla deliberazione sull'offerta ed alle eventuali operazioni di gara tra i vari offerenti. L'esame delle offerte sarà informato ai seguenti criteri dettati dalla normativa vigente: UNICA OFFERTA DI ACQUISTO (art. 572 c.p.c.) - In caso di presentazione di un'unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso, la stessa verrà senz'altro accolta, ai sensi dell'articolo 572, secondo comma, c.p.c.; - se, invece, l'unica offerta sarà inferiore (entro un quarto) al valore dell'immobile come indicato nel presente avviso e non siano state presentate istanze di assegnazione, il Professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, ove 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.; se, invece, sono state presentate istanze di assegnazione valide ed efficaci ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c., il Delegato procederà ad assegnare l'immobile in favore del creditore istante. PLURALITA' DI OFFERTE EFFICACI (art. 573 c.p.c.) In caso di pluralità di offerte efficaci, il Professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573, primo comma, c.p.c., che avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo. GARA TRA GLI OFFERENTI (art. 573, quarto comma, c.p.c.) In caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 3.000,00 (euro tremila/00). All'esito della gara: - se l'offerta più alta sarà pari o superiore al valore dell'immobile come indicato nel presente avviso, il Professionista delegato disporrà senz'altro la vendita; - se l'offerta più alta sarà inferiore al valore dell'immobile come indicato nel presente avviso, nel caso in cui non siano state presentate istanze di assegnazione, il Professionista delegato disporrà la vendita; in caso contrario, il Delegato procederà ad assegnare l'immobile in favore del creditore istante (art. 573, u.c., c.p.c.). MANCANZA DI ADESIONE DEGLI OFFERENTI ALLA GARA Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista delegato disporrà la vendita al migliore offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto, in ordine graduato, dell'entità del prezzo (migliore prezzo offerto), delle cauzioni prestate (a parità di prezzo offerto, cauzione versata più alta), delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa, ai sensi dell'articolo 573, terzo comma, c.p.c.- Nel caso di più offerte dello stesso valore, la vendita sarà disposta in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Se il prezzo indicato nella migliore offerta, o nell'offerta presentata per prima, risulterà comunque inferiore (entro un quarto) al valore dell'immobile come stabilito nel presente avviso, e non sono state presentate istanze di assegnazione a norma degli articoli 588 e 589 c.p.c., il Professionista delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, aggiudicherà l'immobile in favore del migliore offerente o, in caso di uguale valore, di colui che ha presentato l'offerta per primo; se, invece, sono state presentate istanze di assegnazione valide ed efficaci ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c., il Professionista delegato non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione in favore del creditore istante. 9) Trattandosi di procedura relativa a credito fondiario, in adempimento al disposto di cui all'art. 41, comma 4, del D. Lgs. n.385/93 e della circolare del 30 giugno 2015 (punto n. 6), l'aggiudicatario che non intenda o non possa avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, dovrà versare - entro 60 giorni dall'aggiudicazione - direttamente in favore del creditore fondiario il prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già versata al momento dell'offerta, senza attendere l'esito della graduazione. L'aggiudicatario dovrà, altresì, provvedere al versamento delle spese, nella misura presuntivamente determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato. Tale ultimo versamento in favore della procedura dovrà effettuarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Palermo - Sez. Esec. Imm. - proc. n. 124/2014" da depositarsi presso lo studio del Professionista delegato e sala per le pubbliche vendite in Palermo, viale Lazio n. 92. 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.. 10) 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 Professionista delegato in Palermo, viale Lazio n. 92. §§§ A) Il Professionista delegato

sottolinea che la presentazione delle offerte presuppone l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, nonché del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega come integrata a seguito delle disposizioni di cui alle circolari dei giorni 30 giugno, 21 settembre, 2 dicembre 2015, 3 maggio 2016, 5 febbraio e 5 aprile 2018 emesse dai GG.Es. del Tribunale di Palermo a seguito delle modifiche introdotte dal D.L. n. 83/2015, dalla legge di conversione n. 132/2015 e del DM n. 127/2015, e di ogni altra informazione utile, inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale. B) Il Professionista delegato precisa, altresì, che è a carico dell'acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica. C) Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rende noto, preliminarmente, che <<l'immobile è stato costruito anteriormente all'1 settembre 1967, come dichiarato nell'atto di provenienza e risulta presente sia nell'ortofoto di Palermo del 1956 che nella cartografia del 1973. Presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo non è stato possibile reperire la documentazione inerente il fascicolo edilizio dell'immobile">>. L'aggiudicatario potrà, ove possibile e ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e 40 L. n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni. Si evidenzia, altresì, che il perito Ing. Giovanni Sclafani, nella relazione di stima in atti, ha accertato che l'immobile presenta diverse difformità rispetto alla planimetria catastale depositata, ampiamente descritte in perizia ai paragrafi 3.2 e 4.11, punti da 1 a 8. Per quanto attiene ai punti da 1 a 3, le opere sono soggette a comunicazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 47/85. Per la regolarizzazione di tali opere e per redigere e presentare una nuova planimetria catastale occorre rivolgersi ad un tecnico (ingegnere, architetto, geometra o altro perito abilitato) per il quale si prevede una spesa di circa € 1.350,00, comprensiva di tasse e sanzioni. Per quanto attiene invece ai punti da 4 a 8, tali difformità costituiscono degli abusi non sanabili, ed essendo le ragioni di credito posteriori all'entrata in vigore della legge 326/03 la sanatoria a cura dell'aggiudicatario non è possibile. I costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi alla condizione originaria, che possono essere stimati in € 4.000,00, sono detratti dal valore di stima complessivo. L'immobile, inoltre, non risulta dotato di attestato di prestazione energetica che può essere rilasciato da un tecnico abilitato per un compenso di € 150,00. D) Con riferimento, infine, a quanto previsto dal DM 22.01.2008 n. 37, nella Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti della procedura è precisato quanto segue: <<E' presente l'impianto elettrico, per quanto lo stesso non risulti certificato a norma. L'impianto idricosanitario, posto sottotraccia, è dotato di scaldabagno elettrico ed è inoltre presente l'impianto di condizionamento autonomo con pompe di calore che garantisce il confort termico. Infine l'impianto fognario è allacciato alla rete idrica comunale>>. E) Di tutte le suddette circostanze, meglio riportate nella perizia in atti, che si danno per conosciute all'atto della presentazione dell'offerta, si è comunque tenuto conto nella valutazione dell'immobile. F) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, e meglio e più specificatamente descritto nella relazione peritale in atti, a cui 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, eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente (ove sussistenti) 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 del bene e nella determinazione del prezzo. G) L'immobile, salvo espressa indicazione dell'aggiudicatario, sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c.- Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal G.Es. 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, compreso il relativo compenso del visurista incaricato. 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. H) Per maggiori informazioni sullo stato dell'immobile, o anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al Custode giudiziario e Professionista delegato Avv. Licia Tristano, presso il suo studio in Palermo, viale Lazio n. 92 ovvero ai numeri di telefono cellulare: 393/9147822 - 347/4267473 - 329/4066175. I) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. nella sua nuova formulazione risultante a seguito delle modifiche apportate dal D.L. n. 83/2015 come convertito con modificazioni dalla L. n. 132/2015. Pertanto, in ottemperanza a quanto disposto dalla circolare n. 1 emessa in data 2 febbraio 2018 dai Sigg. GG.Es. presso il Tribunale di Palermo (consultabile sul sito internet del Tribunale di Palermo - sezione circolari e direttive), il presente avviso sarà pubblicato, per estratto, sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul sito internet Astegjudiziarie.it, Immobiliare.it e sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom, unitamente a copia della relazione di consulenza tecnica d'ufficio, completa di planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato. L) Per quanto concerne lo stato di occupazione dell'immobile, si rappresenta che lo stesso è libero e nella disponibilità della Custodia giudiziaria. Palermo, 9 aprile 2021 Il Professionista delegato (Avv. Licia Tristano)

---

TERMINI DEPOSITO:

**19/07/2021 ore 13:00**

---

LUOGO DI VENDITA

presso lo studio del Professionista delegato e sala per le pubbliche vendite, in Palermo, viale Lazio n. 92

---