



## APPARTAMENTO, CASTELDACCIA

LOTTO 1: piena proprietà dell'appartamento sito in Casteldaccia (PA), via Gibellina n. 26, piano primo di fronte, esteso mq. 135,85, composto da ingresso, quattro vani in successione, disimpegnati da un corridoio, una cucina, due servizi, una lavanderia e una pertinenza a balcone; indentificato al NCEU alla partita n. 1500, p.lla 884 sub 2 del foglio di mappa n. 3, ctg A/2, classe 4, consistenza vani 6, rendita catastale € 371,58;

### RIVOLGERSI A:

DELEGATO:

**Giovanni Mangialetti**

TELEFONO DELEGATO:

**091519954**

### INFORMAZIONI:

NUMERO DEL LOTTO:

**1**

BASE D'ASTA:

**€ 32.400,00**

AUMENTO OFFERTE:

**€ 1.000,00**

CAUZIONE:

**€ 3.240,00**

### TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:

DATA UDIENZA SENZA INCANTO:

**20/04/2022 ore 16:00**

### DOVE:

#### MODALITÀ DEPOSITO:

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.; 5) le offerte di acquisto, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere effettuate in carta legale e dovranno specificare il cognome, nome, luogo e data di nascita dell'offerente, con la indicazione del codice fiscale, stato civile e autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale del coniugato (con la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni), se persona fisica; ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e codice fiscale, ed indicazione del legale rappresentante, se società od altro (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). In caso di offerta presentata da minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare. 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; 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 12:00 del 19.4.2022 (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. 620/98 con l'indicazione del lotto per cui si partecipa"; 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 20 aprile 2022 alle ore 16.00 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. 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, purchè 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) tutte le parti e tutti 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 per entrambi i lotti; 13) in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto, nel termine indicato nell'offerta e comunque entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione, al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, nonché delle spese, nella misura presuntivamente determinata nel 20% del prezzo di aggiudicazione, e comunque nella misura non inferiore ad € 2.500,00, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato. Entrambi i versamenti, da effettuarsi a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati al Tribunale di Palermo – Sez. Esec. Imm. – proc. n. 620/98, con l'indicazione del lotto aggiudicato, 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: "l'edificazione dell'intero edificio è avvenuta in data antecedente al 1967 nel rispetto della normativa urbanistica allora vigente. Nell'immobile in trattazione, nel corso del sopralluogo si è riscontrato che l'immobile è stato ampliato sul solaio di copertura dell'appartamento sottostante, realizzandovi un W.C. con annessa lavanderia. Per questo ampliamento non risulta che sia stata presentata istanza di autorizzazione o concessione, né che sia stata presentata istanza di condono edilizio"; LOTTO 2: "l'edificazione dell'intero edificio è avvenuta in data antecedente al 1967 nel rispetto della normativa urbanistica allora vigente e nello stesso non sono state apportate modifiche soggette al rilascio di autorizzazione o concessione edilizia"; Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano 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 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. Matteo Cacioppo consultabile sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), alla quale si fa espresso rinvio. In ordine allo stato di occupazione, per quanto risulta dalla relazione di stima e secondo quanto rilevato all'atto dell'immissione in possesso, si precisa che gli immobili di cui ai lotti nn. 1 e 2 liberi. 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.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.asteclick.it](http://www.asteclick.it) unitamente alla copia dell'avviso di vendita, alla copia della relazione di consulenza tecnica completa di planimetrie e fotografie. Eventuali richieste di visione dell'immobile dovranno pervenire non oltre venti giorni prima della data della vendita tramite il portale delle vendite pubbliche. Palermo, 15 febbraio 2022 Il Professionista delegato (avv. Giovanni Maggialetti) Si comunica che la vendita non è soggetta alla normativa sul credito fondiario, e che l'indicazione contenuta nell'avviso è frutto di mero refuso; pertanto il saldo prezzo e le spese dovranno essere versati entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

---

TERMINI DEPOSITO:

**19/04/2022 ore 12:00**

---

LUOGO DI VENDITA

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

---