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

FABBRICATO, PALERMO

LOTTO UNICO “piena proprietà dell’immobile, sito in Palermo, Via Cruillas, distinto al NECU di Palermo al foglio 39 con le particelle 2671 sub 2 e 2674”.

RIVOLGERSI A:

CUSTODE:	**Marina Gorgone**
RECAPITO TELEFONICO:	**0918887758 - 3471230103**
DELEGATO:	**Marina Gorgone**
TELEFONO DELEGATO:	**0918887758 - 3471230103**

INFORMAZIONI:

NUMERO DEL LOTTO:	**1**
BASE D'ASTA:	**€ 51.057,29**
AUMENTO OFFERTE:	**€ 2.000,00**
CAUZIONE:	**€ 5.105,73**

TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:

DATA UDIENZA SENZA INCANTO:	**17/05/2022 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. 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 3 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 la dicitura lotto unico; 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'indicazione del modo e del tempo del pagamento, che non dovrà avvenire oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione, nonché di ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta; 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 del 30.06.2015, del 21.09.2015, del 02.12.2015 e successive dei 02.02.2018 e 04.04.2018, 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, nonché della circolare 4/2020, 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 effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Palermo ovvero presso lo studio del professionista delegato Avv. Marina Gorgone, sito in Palermo, Viale Croce Rossa n.81, scala F, piano IV); f) la dichiarazione di essere a conoscenza e l'impegno ad osservare e rispettare le disposizioni delle Autorità statali e/o locali e dei protocolli applicativi per il contrasto ed il contenimento della diffusione del virus Covid - 19 (in tema di accesso, spostamenti, distanza di sicurezza, utilizzo di strumenti di protezione individuale e corretta prassi igienica nei luoghi chiusi, quali gli studi professionali); g) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta. 4 6) L'offerta di acquisto dovrà essere accompagnata da una cauzione in misura 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.35/2005 – con indicazione del lotto unico per il quale si presenta l'offerta", da inserire - unitamente all'offerta - all'interno della busta, a cura dell'offerente. A tal fine si precisa che lo studio legale Gorgone riceve il lunedì e mercoledì dalle ore 16:00 alle ore 19:00, previo appuntamento telefonico, con esclusione dei giorni festivi e prefestivi. 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 lo studio del professionista delegato Avv. Marina Gorgone, sito in Palermo, Viale Croce Rossa n.81, scala F, piano IV, entro le ore 19:00 del giorno 16 Maggio 2022, 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 precisa che lo studio legale Gorgone riceve il lunedì e mercoledì dalle ore 16:00 alle ore 19:00 previo appuntamento telefonico, con esclusione dei giorni festivi e prefestivi. Il mancato rispetto del suddetto termine determinerà l'inefficacia dell'offerta. 8) Successivamente, in data 17 Maggio 2022, alle ore 16:00 e seguenti, 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 alle ore 17:00. 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 5 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 alle ore 17:00. 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 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, 6 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 € 2.000,00 (euro duemila/00) per il lotto unico. 12) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto, entro e non oltre il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, nonché al versamento delle spese, nella misura presuntivamente determinata nel 25 % del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato. Entrambi i suddetti, ultimi versamenti, da effettuarsi a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati al "Tribunale di Palermo – Sez. Esec. Imm. – proc. n.35/2005 – con indicazione del lotto unico aggiudicato", dovranno essere depositati presso lo studio del professionista delegato Avv. Marina Gorgone, sito in Palermo, Viale Croce Rossa n.81, scala F, piano IV. 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. 7 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 Avv. Marina Gorgone, sito in Palermo, Viale Croce Rossa n.81, scala F. 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 del 30.06.2015, del 21.09.2015, del 02.12.2015 e successive dei 02.02.2018 e 04.04.2018, 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, nonché della circolare 4/2020, 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, ove sussista, di dotare l'immobile aggiudicato di attestato di qualificazione energetica. 15) Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla consulenza tecnica predisposta dall'Arch. Vitalba Canino ed alla successive integrazioni, che si danno per conosciute al momento della presentazione dell'offerta, dalla quale emerge che L'immobile è stato costruito agli inizi degli anni 60 e non è abusivo perché costruito prima della legge n.765/1967, della legge "Ponte" o legge urbanistica fondamentale, tuttavia è stata fatta una fusione abusiva magazzino-appartamento nel 1997, senza variazione di destinazione d'uso. Le particelle 2671 sub 2 e 2674 andrebbero dunque trasformate in categoria C/1. Inoltre, è stato accertato che le particelle oggetto di stima, ossia la 2671/2 e 2674, non sono dotate di numero civico, poiché non si trovano su strada. La particella 2673, prospiciente su via Cruillas, ha due accessi sulla via, ai civici 56 G e 56 H. La particella 2671/2 al momento è accessibile, mediante varco ricavato su muro divisorio dopo la fusione del 1997, dalla particella 2673. La particella 2674, diversamente, ha un accesso autonomo dalla striscia di terreno latistante. Per separare le particelle pignorate da quelle che non lo sono sarebbe opportuno effettuare le operazioni meglio descritte in relazione e consistenti nel chiudere il varco che unisce la particella 2673 alla 2671/2 e renderla autonoma con l'apertura di un accesso esterno. L'accesso sarebbe fruibile dalla striscia di terreno latistante 8 l'immobile. La particella 2674 è invece già separata e provvista di accesso autonomo dalla striscia di terreno latistante, munita di cancello di ingresso. Interventi i cui costi sono meglio quantificati nella relazione integrativa a firma dell'Arch. Canino. Di tutte le suddette circostanze, meglio riportate nella perizia in atti e nella successiva integrazione alle quali si fa espresso rinvio e che si danno per conosciute all'atto della presentazione della offerta, si è comunque tenuto conto nella valutazione dell'immobile. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma V, del T.U. 6/6/2001, n.380 e di cui all'art. 40, comma VI, della legge 28/2/1985, n.47. La relazione di stima potrà essere consultata dagli interessati presso la studio legale dell'Avv. Marina Gorgone, sito in Palermo, Viale Croce Rossa n.81, scala F, piano IV, nei giorni e negli orari di ricevimento sopra indicati previo appuntamento telefonico, nonché sui seguenti siti internet: Astegiudiziarie.it, Immobiliare.it e sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom (quali a titolo esemplificativo www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.casa.it - www.bakeka.it - www.idealista.it - www.attico.it). 16) 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, 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. Per quanto risulta dagli atti, l'immobile di cui al LOTTO unico è attualmente occupato sine titulo da un terzo. 9 In ipotesi di immobili occupati in virtù di titolo non opponibile alla procedura e non ancora liberato, l'aggiudicatario avrà termine di giorni dieci dalla aggiudicazione per richiedere la liberazione del bene immobile a cura del custode giudiziario, con avvertimento che in

difetto la custodia si intenderà esonerata dal provvedere a detta liberazione. 17) L'immobile sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. 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) Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al professionista delegato e custode giudiziario Avv. Marina Gorgone (Tf. e fax 091524671 – cellulare 3471230103 – Tf. 0918887758 - E-mail avv.m.gorgone@gmail.com – PEC: marinagorgone@pecavvpa.it) negli orari di ricevimento dalle ore 16:00 alle ore 20:00 dei giorni di lunedì e mercoledì, ad eccezione dei giorni festivi e prefestivi e di chiusura dello studio. Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita potranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e che le stesse si svolgeranno nel rispetto delle vigenti misure di distanziamento sociale legate all'evoluzione della situazione epidemiologica in atto e con l'adozione delle necessarie precauzioni igieniche, compreso l'utilizzato di dispositivi di protezione individuale. A tal fine si precisa che il custode giudiziario ovvero il suo delegato si riservano la facoltà di limitare l'accesso all'immobile ai fini della vista a non più di due soggetti per volta, che saranno dagli stessi previamente identificati. 19) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato, ove esistenti - sui seguenti siti internet: Astegiudiziarie.it, sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom e sul sito Immobiliare.it. Palermo lì 14.02.2022 Il Professionista Delegato (Avv. Marina Gorgone)

TERMINI DEPOSITO: **16/05/2022 ore 19:00**

LUOGO DI VENDITA

presso lo studio del delegato sito in Palermo, Viale Croce Rossa n. 81, scala F, piano IV