



MAGAZZINO, PALERMO

Lotto quindici: Magazzino sito in Palermo, Via S. Cappello nn. 6/D, 6/E, 10, 10/A e Via Lo Squiglio nn. 2 e 2/A, piano terra, identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 77, particella 3469 sub 15, categoria C/1, classe 3, rendita € 2.215,75, superficie commerciale pari a mq. 165,00 circa. Il locale risulta adibito, unitamente alle unità immobiliari contraddistinte dai sub 14 (piano terra) e 2, a supermercato e si compone di un ampio ambiente pilastrato.

RIVOLGERSI A:

CUSTODE:	Calogero Pisciotta
RECAPITO TELEFONICO:	091321311
DELEGATO:	Calogero Pisciotta
TELEFONO DELEGATO:	091321311

INFORMAZIONI:

NUMERO DEL LOTTO:	15
BASE D'ASTA:	€ 36.668,02
AUMENTO OFFERTE:	€ 2.000,00
CAUZIONE:	€ 3.666,80

TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:

DATA UDIENZA SENZA INCANTO:	07/06/2022 ore 16:30
-----------------------------	-----------------------------

DOVE:

MODALITÀ DEPOSITO:

4) L'offerta, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà essere corredata da marca da bollo da € 16,00 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 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 minorenni 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 l'indicazione del numero del lotto; 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'impegno a corrispondere al creditore fondiario, entro venti giorni dall'aggiudicazione - ove l'aggiudicatario non intenda o non possa avvalersi della facoltà di subentro nel contratto - le somme ad esso dovute ai sensi della normativa sul credito fondiario, sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione e della perdita della cauzione, nonché l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo prezzo di acquisto che, dedotto quanto già versato al creditore fondiario, non potrà 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 e successive del 21.09.2015 e del 2.12.2015, 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 delle circolari n. 1/18 e n. 3/18 depositate in cancelleria, rispettivamente, in data 5/2/2018 e in data 5/4/2018, 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 dell'Avv. Calogero Pisciotta); f) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta. 6) L'offerta di acquisto dovrà essere accompagnata da una cauzione di importo 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. 687/95 - con l'indicazione del numero del lotto per cui si presenta l'offerta", da inserire - unitamente all'offerta - all'interno della busta, a cura dell'offerente. 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. Calogero Pisciotta, in Palermo, Via Dante n°58/A, entro le ore 19:00 del giorno 6 giugno 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, la data della vendita nonché la data e l'orario della consegna della busta. A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo Studio Legale dell'Avv. Calogero Pisciotta, in Palermo, via Dante n. 58/A, piano terzo, esclusivamente, dalle ore 17,00 alle ore 19,00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Il mancato rispetto del suddetto termine determinerà l'inefficacia dell'offerta. 8) Successivamente, in data 7 giugno 2022, alle ore 16.30, 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, presso lo studio del Professionista Delegato, lo stesso giorno dell'apertura delle buste e immediatamente dopo. 9) Ogni creditore, nel termine di giorni dieci prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c. 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., introdotto dal D.L. n. 59/2016. 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 dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo 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. 589 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis 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 immediatamente dopo. 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. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis 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) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso, il professionista 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, in presenza di offerte efficaci ex art. 571 comma II c.p.c. ma inferiori al prezzo base indicato nel presente avviso, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo, sempre che ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. 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, l'entità più elevata della cauzione versata. Si precisa che in presenza di offerte pari o superiori al prezzo base indicato nel presente avviso e in assenza di istanze di assegnazione regolarmente proposte, il Delegato disporrà senz'altro l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. 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. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis 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 a € 1.000,00 per ciascun lotto. Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di tre minuti successivi, fatte salve le precisazioni sopra menzionate per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. 12) Trattandosi di procedura soggetta alla normativa sul credito fondiario, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario che non intenda o non possa avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, dovrà, entro venti giorni successivi alla data della aggiudicazione, pagare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito vantato dal predetto creditore per capitale, accessori e spese. L'eventuale residuo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione e l'importo direttamente versato al creditore fondiario, dovrà essere corrisposto alla procedura entro il termine indicato nell'offerta che, come sopra evidenziato, non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione. Entro e non oltre l'anzidetto termine,

l'aggiudicatario dovrà inoltre versare le spese presuntivamente determinate nella misura del 20% 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 a "Tribunale di Palermo - Sez. Esec. Imm. Proc. n°687/1995 con l'indicazione del numero del lotto aggiudicato", dovranno essere depositati presso lo studio del Professionista Delegato, in Palermo, Via Dante n°58/A, piano terzo, dalle ore 17,00 alle ore 19,00 di tutti i giorni feriali con esclusione del sabato. In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c. 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. 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 e dei successivi 21.09.2015 e 2.12.2015, 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 delle circolari n. 1/18 e n. 3/18 depositate in cancelleria, rispettivamente, in data 5/2/2018 e in data 5/4/2018, 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 di attestato di qualificazione energetica. 15) Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla consulenza tecnica predisposta dall'Ing. Mario D'Amore, che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta. Si rassegna, al riguardo, che il CTU, Ing. Mario D'Amore, nel proprio elaborato, ha rilevato che il complesso edilizio ove si trovano ubicati gli immobili oggetto di vendita risulta costituito da n. 2 edifici destinati in parte ad attività commerciale ed in gran parte a residenza. A seguito di richiesta effettuata alla REP del Comune di Palermo in data 12.12.05, il CTU ha ricevuto la seguente documentazione che certifica la regolarità edilizia del complesso edilizio oggetto di valutazione: □ Concessione edilizia n. 72 del 22.04.85; □ Nota di trascrizione della concessione edilizia; □ Variante con parere favorevole della C.E. del 08.10.1987; □ Certificato di conformità. Il CTU ha altresì accertato la situazione edilizia ed urbanistica di ciascun lotto. Gli esiti di tale accertamento vengono, sommariamente, di seguito riportati, rimandando, per un esame più approfondito, al contenuto della consulenza tecnica stessa: Con riferimento al lotto quattordici: l'immobile presenta abusi edilizi effettuati e non sanati consistenti nell'eliminazione di un servizio igienico, nella fusione dell'unità immobiliare in oggetto con le unità immobiliari contraddistinte dai subalterni 14 e 15 mediante demolizione del muro di confine con l'u.i.u. contraddistinta dal sub 14 e l'ampliamento con realizzazione di nuova volumetria. Tali abusi andranno ripristinati dall'acquirente mediante la realizzazione di muratura tra il sub 2 e il sub 14, la demolizione della volumetria abusiva, la realizzazione di w.c. nelle forme e dimensioni di quello riportato nella planimetria catastale. I costi per la rimessione in pristino sono stati quantificati "a corpo", in complessivi € 5.000,00. L'immobile è privo di certificato di agibilità". Con riferimento al lotto quindici: l'immobile presenta abusi edilizi effettuati e non sanati consistenti nell'eliminazione di un servizio igienico, nella fusione dell'unità immobiliare in oggetto con le unità immobiliari contraddistinte dai subalterni 14 e 2 mediante demolizione del muro di confine con l'u.i.u. contraddistinta dal sub 14. Tali abusi andranno ripristinati dall'acquirente mediante la realizzazione di muratura tra il sub 15 e il sub 14 e la realizzazione di w.c. nelle forme e dimensioni di quello riportato nella planimetria catastale. I costi per la rimessione in pristino sono stati quantificati "a corpo", in complessivi € 3.000,00. L'immobile è privo di certificato di agibilità. Con riferimento ai beni oggetto della presente vendita, si precisa che 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, completa di fotografie e planimetrie dei beni posti in vendita, potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet www.astegudiziarie.it, www.immobiliare.it e sui portali collegati al servizio Aste.click offerti dal Gruppo Edicom. 16) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, e meglio e più specificatamente descritto nella relazione 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. Gli immobili sono occupati. 17) Gli immobili saranno trasferiti liberi 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 Custode Giudiziario Avv. Calogero Pisciotta, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento (lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 16,30 alle ore 19,30) o tramite e-mail (tel. 091/321311 – fax 091/5640957 – email pisciotta.avvocato@gmail.com – pec avvocatopisciotta@legalmail.it). 19) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega. A tal fine, estratto del presente avviso verrà pubblicato, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte di acquisto, sul portale delle vendite pubbliche previsto dall'art. 490 comma primo c.p.c. Inoltre, ai sensi del secondo comma del citato art. 490 c.p.c., copia del presente avviso di vendita e della relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio posto in vendita, verrà pubblicata, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte di acquisto, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al servizio Aste.click offerti dal Gruppo Edicom. L'ingresso in studio per il deposito della busta contenente l'offerta e per la successiva celebrazione della vendita non sarà consentito ai soggetti sprovvisti della mascherina protettiva che dovrà essere procurata a cura degli stessi, prima dell'ingresso in studio, e che dovrà essere regolarmente indossata per l'intera durata della permanenza all'interno dei locali. Al fine di rispettare la normativa sulla prevenzione del contagio da Covid-19, l'ingresso e la permanenza in studio per la partecipazione alla vendita potranno essere limitati ai soli soggetti offerenti, alle parti (compreso il debitore esecutato) e ai loro difensori costituiti in giudizio. Al riguardo, resta salva la facoltà del Professionista delegato di adottare ulteriori eventuali decisioni al momento della celebrazione della vendita. Palermo, 24/02/2022 Il Professionista Delegato Avv. Calogero Pisciotta

TERMINI DEPOSITO:

06/06/2022 ore 19:00

LUOGO DI VENDITA

presso lo studio del delegato, sito in Palermo, Via Dante n° 58/A, piano terzo
