



APPARTAMENTO, CARINI

LOTTO UNICO): fabbricato per civile abitazione sito in Carini, Via Montegrappa nn.14-16, distinto al NCEU del Comune di Carini al MU particella 1402 oggi sub 3 (ex sub 1 e sub 2), categoria A/4, classe 5, vani 6,5, rendita catastale € 288,70.

RIVOLGERSI A:

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

INFORMAZIONI:

NUMERO DEL LOTTO:	lotto unico
BASE D'ASTA:	€ 19.346,35
AUMENTO OFFERTE:	€ 750,00
CAUZIONE:	€ 1.934,64

TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:

DATA UDIENZA SENZA INCANTO:	22/09/2022 ore 16:00
-----------------------------	-----------------------------

DOVE:

MODALITÀ DEPOSITO:

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 dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio, sito in Palermo, Viale Croce Rossa n.81, scala F, piano IV (studio legale Gorgone), nel rispetto delle misure normative, ampliative e/o restrittive, che verranno via via disposte al livello statale e/o regionale in considerazione dell'andamento della attuale situazione epidemiologica. 3) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, 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 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 visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara. 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 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'impegno a corrispondere al creditore fondiario, entro sessanta 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; d) la dichiarazione di avere preso integrale visione ed averne così conoscenza della perizia di stima, delle successive integrazioni, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega così come modificata a seguito delle disposizioni emesse dai Giudici dell'Esecuzione presso il Tribunale di Palermo, 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 la Segreteria dello studio del professionista delegato Avv. Marina Gorgone; f) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta. 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.381/2016 - con indicazione del lotto UNICO" per il quale l'offerta è presentata, 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. Marina Gorgone, sito in Palermo, Viale Croce Rossa n.81, scala F, entro le ore 19:00 del giorno 21 Settembre 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 comunica che lo studio del Professionista delegato Avv. Marina Gorgone riceve nei giorni di lunedì e mercoledì dalle ore 16:00 alle ore 19.00, con esclusione dei giorni festivi e prefestivi, previo appuntamento telefonico. Il mancato rispetto del suddetto termine determinerà l'inefficacia dell'offerta. 8) Successivamente, in data 22 Settembre 2022, alle ore 16:00, 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 immediatamente dopo. 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 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 degli artt.588 e 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 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, 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. (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 ad € 750,00 (euro settecento cinquanta/00) per il LOTTO UNICO. 12) In caso di aggiudicazione, trattandosi di procedura soggetta alla normativa sul credito fondiario, l'aggiudicatario che non intenda o non possa avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, dovrà, entro sessanta 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. Si

precisa, al riguardo, che 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 25% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato. Entrambi i suddetti versamenti dovranno essere effettuati a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati al "Tribunale di Palermo – Sez. Esec. Imm. – proc. n.381/2016 – con indicazione del lotto unico" aggiudicato, da depositarsi presso lo studio del professionista delegato Avv. Marina Gorgone, sito in Palermo, Viale Croce Rossa n.81, scala F, nei giorni e negli orari di ricevimento sopra indicati. 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. 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, 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'esperto (consulenza tecnico d'ufficio a firma dell'Arch. Gualtiero Ciacci), nella quale è detto che per l'immobile in questione, attraverso il confronto con le planimetrie di rilievo è emerso: - per il piano terra con la planimetria storica del 1940; - per il piano primo la planimetria catastale del 12.11.1990; - per il piano secondo la planimetria riportata nei grafici allegati alla concessione edilizia n° 4722 del 09.06.1964; - per il piano terzo la planimetria riportata nei grafici della variante alla concessione edilizia n°4722 del 09/06/1964. Dal confronto, riportato nell'allegato 12 della relazione, emerge quanto segue: al piano terra è stata realizzata una piccola scala in muratura (colore marrone) ed è stata aperta una porta che mette in comunicazione il piano terra con il corpo scala (colore carta da zucchero), riguardo la piccola finestra realizzata sull'angolo est del vano 1 la stessa è riportata nei prospetti allegati alla concessione edilizia n° 4722; al piano primo è stato demolito un tramezzo (colore giallo); al piano secondo sono stati demoliti dei tramezzi e delle parti di muratura (colore viola) mentre la scala ha una diversa conformazione planimetrica (tratteggiato rosso); al piano terzo è stato realizzato un tramezzo con un nuovo servizio igienico (colore giallo) ed è stata ampliata la parte costruita (tratteggiato blu). Descrizione delle opere da sanare: le modifiche interne alle tramezzature interne e la fusione del piano terra con i piani superiori non si configurano come abusi edilizi, lo stesso non può dirsi per l'ampliamento del piano terzo, gli interventi alle murature portanti e la nuova forma della scala al secondo piano. Riguardo la scala di piano secondo e l'ampliamento a piano terzo, gli stessi sono stati certamente realizzati in concomitanza della realizzazione delle sopraelevazioni di piano 2° e 3°, infatti l'organismo strutturale dell'edificio non presenta segni di lavori eseguiti in fasi successive, pertanto tali interventi sono stati realizzati presumibilmente nel 1965. L'ampliamento di piano terzo e la diversa conformazione planimetrica della scala a secondo piano potranno essere sanati previa verifica strutturale dell'intero edificio trovando applicazione l'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001 che permette di presentare domanda di sanatoria applicando le oblazioni previste al comma 2 dello stesso articolo. Si dovrà inoltre ottenere il parere dell'Ufficiale sanitario considerato che sono stati modificati i servizi igienici. Con la stessa domanda di sanatoria potranno essere sanate le altre opere difformi oltre alla fusione del piano terra con i piani superiori della palazzina. Ottenuta la sanatoria si dovrà ottenere il certificato di abitabilità mediante presentazione di SCA (Segnalazione Certificata per Agibilità). Inoltre, sono state riscontrate le difformità meglio riportate nella planimetria allegata al numero 6 della relazione. Al piano terra, una diversa ubicazione della porta che immette nel vano 3 (colore giallo) una diversa larghezza dell'apertura esterna che immette nel vano 1 (colore verde) e non sono rappresentati delle parti in muratura tra i vani 1 e 2 (colore rosso); al piano primo, manca il gradino di accesso al servizio igienico (colore blu) ed è inserita una finestrella nel servizio igienico che invece risulta non presente (colore verde); al piano terzo, una diversa

larghezza dell'apertura esterna che immette nel terrazzo (colore verde) e non è rappresentata la copertura della terrazza stessa. Regularizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale Descrizione delle opere da sanare: Riportare le parti in muratura al piano terra e rettificare la posizione dell'apertura esterna su via Montegrappa e quella interna che immette nel vano 3; al piano primo riportare il gradino che immette nel servizio igienico; al piano terzo rettificare la posizione dell'apertura esterna e graficizzare la parte di terrazza coperta. L'immobile è privo di attestazione di prestazione energetica. Si fa presente che nel corso della procedura si sono verificati alcuni danni da infiltrazioni nei soffitti dell'ultimo piano, con distacco dell'intonaco nella zona bagno e cucina. Con riferimento a quanto previsto dal DM 22.01.2008 n.37, si fa presente che dalla Consulenza Tecnica di Ufficio agli atti della procedura risulta che: Con riferimento all'impianto elettrico: del piano terra è: sottotraccia, da ristrutturare in quanto non a norma. Quello dei piani I, II e III è sottotraccia, sebbene ristrutturato non esiste certificazione. Per quanto riguarda l'impianto idrico esso è sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale e distribuzione mediante tubi in ferro zincato, privo di certificazione. Non esiste impianto di riscaldamento. Di tutte le suddette circostanze, meglio riportate nella perizia in atti ed alla 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 sui seguenti siti internet: Astegjudiziarie.it – Immobiliare.it – 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 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. Per quanto risulta dagli atti, l'immobile di cui al LOTTO unico è attualmente nella disponibilità dai debitori. Trattandosi di immobili occupati dal debitore e/o da terzi privi di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario, con dichiarazione da riportare a verbale di vendita, può richiederne la liberazione a cura del Custode Giudiziario, con avvertimento che, in difetto, quest'ultimo si intenderà esonerato dal provvedere alla liberazione. Si sottolinea che la richiesta di liberazione a cura della custodia dovrà pervenire entro e non oltre la chiusura della vendita. 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 misure normative vigenti al momento della visita, legate all'evoluzione della situazione epidemiologica in atto, e con l'adozione delle

necessarie precauzioni, compreso l'utilizzo di eventuali dispositivi di protezione individuale. 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: Astegjudiziarie.it - Immobiliare.it - 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). Palermo lì 20.05.2022 Il Professionista Delegato (Avv. Marina Gorgone)

TERMINI DEPOSITO:

21/09/2022 ore 19:00

LUOGO DI VENDITA

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