

A.M.P.E.

Associazione Multiprofessionale per le Procedure Esecutive

Via XII Gennaio n. 5 - 90141 Palermo

Tel./Fax 091. 7303140

e-mail:associazioneampe@gmail.com; associazioneampe@pec.it

codice fiscale e partita Iva 06201720825

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO



AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 134/2013 R.G.E. - REG. DEL. N. 387/2016

L'Avv. **Giuseppina Lacca**, associato A.M.P.E. - Associazione Multiprofessionale per le Procedure Esecutive

- visto il provvedimento di delega delle operazioni di vendita del compendio immobiliare oggetto del procedimento esecutivo immobiliare in epigrafe, emesso ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa V. Gagliardotto, in data 1.12.2016 e le direttive generali impartite dai Giudici della Sezione Esecuzione immobiliare con le circolari fino ad oggi emesse;
- vista la documentazione ipo-catastale ex art. 567 comma 2 c.p.c. depositata in atti;
- visto il verbale di asta deserta del 14.10.2020 relativo alla vendita senza incanto;
- considerato che occorre quindi disporre nuovamente la vendita del compendio pignorato fissando un prezzo base d'asta ribassato di $\frac{1}{4}$ rispetto a quello precedente e rilevato che la stessa è soggetta alla **normativa sul Credito Fondiario**;
- visti gli artt. 569 e ss c.p.c.;
- visti i verbali di causa

AVVISA

che il giorno **8 APRILE 2021 ore 11,00 e ss.** presso la sala udienza dell'A.M.P.E., sita in Palermo, Via XII Gennaio n. 5, si procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte relative alla **VENDITA SENZA INCANTO** della piena proprietà in capo al debitore (A) dei seguenti immobili e precisamente:

LOTTO 1

Unità immobiliare sita nel Comune di Palermo, Cortile I Grotta di Danisinni n. 13, ubicata al piano terra, composta da un vano; identificata al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al foglio 56,



A.M.P.E.

Associazione Multiprofessionale per le Procedure Esecutive

Via XII Gennaio n. 5 - 90141 Palermo

Tel./Fax 091. 7303140

e-mail:associazioneampe@gmail.com; associazioneampe@pec.it

codice fiscale e partita Iva 06201720825

particella 42, sub 2, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 7, consistenza 1 vano, R.C. € 27,37,

Cortile I sulla Piazza della Grotta Danisinni n 13, P.T.



Superficie commerciale: 13,67 mq.

Stato attuale: libero.

Prezzo base di vendita € 1.492,45 (euro millequattrocentonovantadue/45);

Offerta minima efficace: € 1.119,34 (euro millecentodiciannove/34);

Rialzo minimo: € 500,00 (euro cinquecento/00).

LOTTO 2

Unità immobiliare sita nel Comune di Palermo, Cortile I Grotta di Danisinni n. 14, ubicata al piano terra, composta da ingresso, un vano, wc doccia e balcone; identificata al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al foglio 56, particella 42, sub 3, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 7, consistenza 2 vani, R.C. € 54,74, Cortile I sulla Piazza della Grotta Danisinni n 14, P.T.

Superficie commerciale: 42,77 mq.

Stato attuale: libero.

Prezzo base di vendita € 5.275,71 (euro cinquemiladuemilasettantacinque/71).

Offerta minima efficace: € 3.956,78 (euro tremilanovecentocinquantasei/78).

Rialzo minimo: € 500,00 (euro cinquecento/00).

LOTTO 3

Unità immobiliare sita nel Comune di Palermo, Cortile I Grotta di Danisinni n. 12, ubicata ai piani primo e secondo, con accesso indipendente che immette su pianerottolo da cui si diparte una scala, composta al primo piano da tre vani, wc-doccia, balcone ed al piano secondo da un terrazzo ad uso esclusivo, che costituisce copertura dell'edificio; identificata al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al foglio 56, particella 42, sub 4, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, R.C. € 88,57, Cortile I sulla Piazza della Grotta Danisinni n 12, P.1.

Superficie commerciale: 75,44 mq.



A.M.P.E.

Associazione Multiprofessionale per le Procedure Esecutive

Via XII Gennaio n. 5 - 90141 Palermo

Tel./Fax 091. 7303140

e-mail:associazioneampe@gmail.com; associazioneampe@pec.it

codice fiscale e partita Iva 06201720825

Stato attuale: libero.



Prezzo base di vendita € 8.482,95 (euro ottomilaquattrocentottantadue/95).

Offerta minima efficace: € 6.362,21 (euro seimilatrecentosessantadue/21).

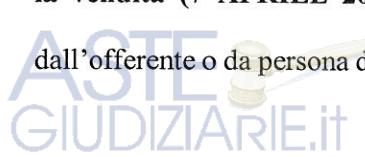
Rialzo minimo: € 1.000,00 (euro mille/00).

Come rilevato dal c.t.u. l'indirizzo delle suddette unità immobiliari non corrisponde esattamente a quello riportato nelle visure catastali “Cortile I sulla Piazza della Grotta Danisinni”, né a quello riportato nell'atto di provenienza “Cortile I sopra la Grotta di Danisinni”, in quanto gli immobili effettivamente risultano ubicati secondo la toponomastica del Comune di Palermo nel Cortile I Grotta di Danisinni”.

\$\$\$\$\$\$\$

La vendita avrà luogo con le seguenti modalità ed alle seguenti condizioni:

- 1) Il prezzo base determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;**
- 2) Tutte le operazioni di vendita e le attività connesse che ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. si sarebbero dovute svolgere presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari o dinanzi al Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato presso la sala di udienza dell'A.M.P.E., sita in Palermo, Via XII Gennaio n. 5, che è aperta al pubblico nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 16.00 alle ore 19.00 e mercoledì dalle ore 10.00 alle ore 13.00, esclusi i giorni festivi, nonché nel giorno feriale antecedente all'apertura delle buste dalle ore 16.00 alle ore 19.00.**
- 3) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato personalmente o a mezzo procuratore legale anche ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.**
- 4) L'offerta di acquisto dovrà essere presentata, a pena di inefficacia, presso la sala udienze dell'A.M.P.E. sita in Palermo, Via XII Gennaio n. 5, entro le ore 19.00 del giorno precedente la vendita (7 APRILE 2021), in busta chiusa, che potrà essere materialmente depositata dall'offerente o da persona diversa dall'offerente; sulla busta dovranno essere annotati, a cura**



A.M.P.E.

Associazione Multiprofessionale per le Procedure Esecutive

Via XII Gennaio n. 5 - 90141 Palermo

Tel./Fax 091. 7303140

e-mail:associazioneampe@gmail.com; associazioneampe@pec.it

codice fiscale e partita Iva 06201720825

del professionista delegato, le generalità di chi materialmente deposita l'offerta, previa identificazione mediante l'esibizione di un valido documento d'identità, la data e l'ora del deposito della busta, il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte. Non sono ammesse altre indicazioni o riferimenti di alcun tipo (come, a titolo esemplificativo, il riferimento al numero o nome della procedura, e/o al bene per cui è fatta l'offerta).

5) all'interno della busta dovranno essere inseriti:

- fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto che formula l'offerta (in caso di pluralità di soggetti andranno inserite altrettante fotocopie);
- assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palermo - Sez. Es. Imm. Proc. N. 134/2013 R.G.E. - lotto ..." (indicare il n° del lotto) per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- offerta di acquisto che a pena di inefficacia dovrà essere **redatta in bollo** (eventualmente utilizzando l'apposito modello reperibile presso la sede dell'A.M.P.E.) che in ogni caso dovrà contenere:
 - Se l'offerente è persona fisica: nome, cognome, data di nascita, codice fiscale, indicazione dello stato civile e -se coniugato- autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale (in caso di comunione legale dei beni andranno indicati anche i dati anagrafici ed il codice fiscale del coniuge, del quale dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale).
 - Nel caso di più soggetti potrà essere predisposta unica domanda ma completa dei dati di tutti gli offerenti.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente.

- Se l'offerente è un minore, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, ed andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.



A.M.P.E.

Associazione Multiprofessionale per le Procedure Esecutive

Via XII Gennaio n. 5 - 90141 Palermo

Tel./Fax 091. 7303140

e-mail:associazioneampe@gmail.com; associazioneampe@pec.it

codice fiscale e partita Iva 06201720825

- Se l'offerente è persona giuridica o altro ente: denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, con indicazione delle generalità del legale rappresentante, allegando certificato camerale 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.

Ove l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale (avvocato) alla stessa dovrà essere allegata anche copia di un valido documento di identità e di uno comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati.

Non è ammessa l'offerta presentata a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

Nell'offerta di acquisto dovranno, altresì, essere specificati:

- a) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del lotto per cui si partecipa;
- b) l'indicazione del prezzo offerto che, **a pena di inefficacia**, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato nel presente avviso di vendita. **Pertanto l'offerta minima efficace non potrà essere inferiore ad € 1.119,34 (euro millecentodiciannove/34) per il LOTTO 1, € 3.956,78 (euro tremilanovecentocinquantasei/78) per il LOTTO 2 ed € 6.362,21 (euro seimilatrecentosessantadue/21) per il LOTTO 3;**
- c) l'indicazione del modo e del tempo del pagamento, che non potrà essere superiore a **centoventi giorni dall'aggiudicazione, tenuto conto comunque di quanto precisato al successivo punto 8) relativamente al credito fondiario**;
- d) l'indicazione -nel caso di dichiarazione presentata da più soggetti- di quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita e della perizia di stima (visionabili sul sito web www.astegiudiziarie.it);

A.M.P.E.

Associazione Multiprofessionale per le Procedure Esecutive

Via XII Gennaio n. 5 - 90141 Palermo

Tel./Fax 091. 7303140

e-mail:associazioneampe@gmail.com; associazioneampe@pec.it

codice fiscale e partita Iva 06201720825

f) l'indicazione, qualora s'intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (ad es. agevolazione "prima casa", tassazione al valore catastale di cui all'art. 52 commi 4 e 5 D.P.R. 131/1986);

g) la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Palermo; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale e presso la segreteria dell'A.M.P.E.;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato nel presente avviso ovvero se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso, ovvero in misura inferiore al 10% del prezzo da lui proposto;

6) L'offerta, come sopra presentata, è irrevocabile salvi i casi di cui ai nn. 1-2 e 3 del comma 3 dell'art. 571 c.p.c.;

7) Il professionista delegato dispone sin d'ora la comparizione delle parti, degli offerenti e dei creditori iscritti non intervenuti, per il giorno **8 APRILE 2021 alle ore 11,00 e ss.** presso la sala udienze dell'A.M.P.E. sita in Palermo, Via XII Gennaio n. 5 per assistere all'apertura delle buste e partecipare alla deliberazione sulle offerte.

In caso di **unica offerta valida**, si procederà alla deliberazione sulla stessa ai sensi dell'art. 572 c.p.c. L'offerta sarà senz'altro accolta qualora sia pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita.

Se l'offerta è inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto il professionista delegato potrà far luogo alla vendita qualora ritenga che non via sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.

A.M.P.E.

Associazione Multiprofessionale per le Procedure Esecutive

Via XII Gennaio n. 5 - 90141 Palermo

Tel./Fax 091. 7303140

e-mail:associazioneampe@gmail.com; associazioneampe@pec.it

codice fiscale e partita Iva 06201720825

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. La gara si terrà al termine delle operazioni di apertura di tutte le buste riguardanti i lotti del presente avviso di vendita. In caso di gara **l'aumento minimo** dovrà essere di **€ 500,00 (euro cinquecento/00) per il LOTTO 1, € 500,00 (euro cinquecento/00) per il LOTTO 2 ed € 1.000,00 (euro mille/00) per il LOTTO 3.**

Il bene verrà aggiudicato a chi abbia effettuato il rilancio maggiore entro il tempo stabilito a norma dell'art. 581 comma 3 c.p.c.

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma dell'art. 573 c.p.c. è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il professionista delegato non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed 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 fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, comunque, il Professionista Delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Al termine delle operazioni di vendita saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari gli assegni depositati a titolo di cauzione.

8) in caso di aggiudicazione del **LOTTO 1 e/o del LOTTO 2 e/o del LOTTO 3**, poiché sugli stessi grava l'iscrizione ipotecaria derivante da **mutuo fondiario** stipulato ai sensi del D. Lgs. n. 385 del 1.09.1993 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia), in adempimento al disposto di cui all'art. 41 del citato T.U., l'aggiudicatario sarà tenuto a versare nel termine indicato nell'offerta e comunque entro e non oltre il termine di **60 gg. (SESSANTA GIORNI)** dalla aggiudicazione direttamente all'Istituto mutuante, senza attendere l'esito della graduazione,

A.M.P.E.

Associazione Multiprofessionale per le Procedure Esecutive

Via XII Gennaio n. 5 - 90141 Palermo

Tel./Fax 091. 7303140

e-mail:associazioneampe@gmail.com; associazioneampe@pec.it

codice fiscale e partita Iva 06201720825

quella parte del saldo prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dallo stesso per sorte capitale, interessi e spese.

In difetto vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicato a sue spese e rischio, salvo l'obbligo dell'Istituto mutuante di restituire, a chi di ragione, quelle somme che con i relativi interessi non dovessero trovare utile collocazione in conseguenza della graduazione.

In relazione al contenuto dell'**art. 41, comma 5 del citato T.U.**, l'aggiudicatario -solo ove intenda e possa subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, e ciò previo accertamento, a propria cura, della sussistenza dei relativi presupposti e condizioni- dovrà pagare entro quindici giorni al predetto Istituto quanto allo stesso dovuto per rate scadute, accessori e spese.

Per quanto non previsto, verranno osservate le altre condizioni previste dalla normativa vigente per il credito fondiario, quantunque non espressamente richiamate, e - nel silenzio di questa -dalla legge.

L'eventuale **residuo del prezzo**, dedotto quanto già corrisposto all'Istituto mutuante e la cauzione già versata, dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta e comunque entro e non oltre il termine di **120 gg. (CENTOVENTI GIORNI)** dalla data di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “*Tribunale di Palermo - Sez. Es. Imm. Proc. N. 134/2013 R.G.E. - lotto ...*” (indicare il n° del lotto).

Nello stesso termine (120 gg) e con le medesime modalità [assegno circolare non trasferibile intestato a “*Tribunale di Palermo - Sez. Es. Imm. Proc. N. 134/2013 R.G.E. - lotto ...*” (indicare il n° del lotto)] dovranno essere versati alla procedura **gli oneri, i diritti e le spese di trasferimento, nella misura forfetariamente determinata nel 20% del prezzo di aggiudicazione,** salvo conguaglio e diversa quantificazione, che sarà comunicata dal Professionista Delegato.

A.M.P.E.

Associazione Multiprofessionale per le Procedure Esecutive

Via XII Gennaio n. 5 - 90141 Palermo

Tel./Fax 091. 7303140

e-mail:associazioneampe@gmail.com; associazioneampe@pec.it

codice fiscale e partita Iva 06201720825

9) 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.

Per il caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine sopra stabilito, ovvero le stesse risultino inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero ancora nel caso di offerta inferiore al prezzo e ricorrenza di seria possibilità di un maggior realizzo, il Professionista Delegato disporrà –con nuovo avviso- altra vendita.

\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$

Regolarità edilizia degli immobili oggetto di vendita: con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia si rende noto -come emerge dalla consulenza tecnica - che:

➤ Da quanto riscontrato presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Palermo, l'edificio in cui ricadono le tre unità immobiliari oggetto della procedura de qua, era già esistente nel 1939, come può evincersi dallo stralcio F.10, redatto da "OMIRA"; nell'anno 1956 detto edificio risultava della stessa dimensione e conformazione di quello attuale e di quello rappresentato nell'estratto di mappa catastale attuale, come può evincersi dal "Rilievo Aerofotogrammetrico eseguito dall'I.R.T.A.". Anche in data 1973 lo stesso edificio risultava avere la stessa sagoma di quello attuale e di quello rappresentato nel menzionato rilievo I.R.T.A., come può evincersi dallo stralcio F.46 redatto dalla S.A.S. nell'anno 1973. Anche nella cartografia volumetrica, in possesso dello stesso Ufficio Tecnico, elaborato dal C.S.G. di Vicenza, a seguito delle riprese aeree del 8 e 10 maggio 1989, il fabbricato è riportato con la medesima sagoma di cui sopra nel foglio 43 della stessa cartografia. Nel Tabulato del calcolo volumetrico degli edifici, relativo alla predetta cartografia, l'edificio ove si trovano i tre immobili oggetto dell'esecuzione, unitamente agli edifici adiacenti e confinanti, di cui alle particelle 41, 304, 43 e

A.M.P.E.

Associazione Multiprofessionale per le Procedure Esecutive

Via XII Gennaio n. 5 - 90141 Palermo

Tel./Fax 091. 7303140

e-mail:associazioneampe@gmail.com; associazioneampe@pec.it

codice fiscale e partita Iva 06201720825

45, risulta indicato con il numero 100, ad una quota media di m 48,60 s.l.m., con altezza media tra detti fabbricati di m 7,60. Considerata l'altezza media indicata in detto tabulato, pari a m 7,60, così pure l'altezza complessiva dell'edificio in argomento, composto da n. 2 elevazioni fuori terra, pari a m 7,13, il C.T.U. ha ritenuto che la consistenza dello stesso non è variata. Lo stesso Ufficio Tecnico Comunale di Palermo, Settore Urbanistica, su richiesta del c.t.u., ha rilasciato in data 15.07.2014, un certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella n. 42 del foglio 56, dal quale risulta che l'edificio, ove si trovano le tre unità immobiliari, ricade “... *all'interno di aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per la presenza di fenomeni di frana, ribaltamento di masse lapidee carbonatiche, coni alluvionali, colate di fango e detriti; aree interessate da inondazioni e alluvionamenti di particolare gravità ...*” . Ed inoltre ricade “... *all'interno di aree caratterizzate da cave storiche, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee atropiche e dalla presenza di Qanat...*” Le stesse aree sono interessate dal “*Piano Stralcio di bacino per l'assetto Idrogeologico (PAI) del Fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino Oreto e Punta Raisi*”. In riscontro alla richiesta del c.t.u. datata 9.07.2014 concernente il rilascio della documentazione relativa alla concessione o licenza edilizia, l'Ufficio preposto ha comunicato con nota prot. 602668 del 17.07.2014 che “...*il fascicolo relativo all'immobile in oggetto non è reperibile, trattandosi d'immobile realizzato in data antecedente al 1939, come si evince dai certificati catastali schede n. 10665501, 10737785, 10737784 ...*” . Non risulta pertanto essere rilasciata licenza edilizia per l'edificio, essendo stato realizzato in data antecedente al 1940 e quindi, prima della Legge Urbanistica n.1150/1942.

LOTTO 1:

- Dagli accertamenti eseguiti sui luoghi il c.t.u. ha verificato che la superficie e la destinazione d'uso dell'immobile sono conformi a quelle riportate nei registri catastali, pur avendo riscontrato alcune discrepanze tra la situazione dei luoghi e quanto è rappresentato nella planimetria catastale depositata in Catasto nel 1939.

A.M.P.E.

Associazione Multiprofessionale per le Procedure Esecutive

Via XII Gennaio n. 5 - 90141 Palermo

Tel./Fax 091. 7303140

e-mail:associazioneampe@gmail.com; associazioneampe@pec.it

codice fiscale e partita Iva 06201720825

➤ Il ctu ha presentato in data 9.07.2014 istanza prot. 585136 presso l’Ufficio Settore Edilizia Privata ed in data 10.07.2014 ulteriore istanza prot. 586557 presso l’Ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo, al fine di accertare la conformità urbanistica dell’immobile in oggetto. Con riferimento all’istanza presentata dal c.t.u., di cui al prot. 586557 del 10.07.2014, l’Ufficio preposto ha comunicato che “... *non risultano pratiche di sanatoria per l’immobile sito nel Cortile I sulla Piazza della Grotta di Danisinni n. 12-14 ...*”. Ad avviso del c.t.u. l’unità immobiliare de qua, visto quanto si è accertato sui luoghi e relazionato in sede peritale, può dirsi che è stata realizzata per essere destinata ad uso abitativo. L’immobile si presenta nella planimetria catastale con unico vano privo di servizio igienico, pur risultando classificato con categoria A/5 e quindi destinato ad abitazione, come in effetti è stato accertato dal c.t.u. nel corso delle operazioni peritali. La suddetta unità immobiliare, pertanto, essendo stata classificata abitazione, come categoria A, non poteva essere priva di servizio igienico.

➤ A tale riguardo il c.t.u. ha presentato istanza all’U.O. Allacci Fognari, in merito al rilascio di autorizzazione allo scarico fognario per gli immobili, oggetto di esecuzione, di cui ai civici 12-13-14 di Cortile I Grotta di Danisinni. Con lettera del 3.11.2015 l’Ufficio preposto comunicava che il fascicolo relativo a dette unità immobiliari non è reperibile.

➤ Dagli accertamenti effettuati dal c.t.u. e da quanto si deduce dagli atti, nonché dalla documentazione acquisita presso l’Agenzia del Territorio e presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, considerate, inoltre, le caratteristiche costruttive, si può affermare che l’unità immobiliare in argomento risale a data antecedente all’anno 1939, anno in cui fu accatastata, attraverso la presentazione della relativa planimetria.

➤ Nel corso delle operazioni peritali si è riscontrata la presenza di una finestrella, che però non è rappresentata nella planimetria catastale del 1939. Tenuto conto che non è possibile accettare se la stessa finestrella è stata realizzata antecedentemente alla Legge Urbanistica n.1150/1942 o successivamente all’entrata in vigore della stessa, trattandosi di modifica eseguita

A.M.P.E.

Associazione Multiprofessionale per le Procedure Esecutive

Via XII Gennaio n. 5 - 90141 Palermo

Tel./Fax 091. 7303140

e-mail:associazioneampe@gmail.com; associazioneampe@pec.it

codice fiscale e partita Iva 06201720825

sul prospetto principale, è necessario procedere a riportare in pristino lo stato dei luoghi, effettuando la chiusura della summenzionata finestrella con realizzazione di un tratto di muro di tompagnamento.

➤ Attraverso le cartografie avute dall’Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, che rappresentano la situazione edificatoria risalente agli anni 1939-1956-1973 si può dedurre che la stessa unità immobiliare è compresa in complessi edilizi aventi sagome ed altezze paragonabili a quelle accertate dal c.t.u. nel corso delle operazioni peritali.

➤ In merito alla realizzazione delle opere interne, che non hanno comportato modifiche alla sagoma dell’unità immobiliare, né aumento della superficie, né cambio della destinazione d’uso dell’unità immobiliare, occorrerà trasmettere all’Ufficio Tecnico competente del Comune di Palermo tardiva comunicazione ai sensi dell’art. 9 L 37/85, per la quale è prevista una sanzione, che verrà determinata dall’Ufficio competente ai sensi dell’art. 10 L 47/85, non inferiore ad € 258,23. Occorrerà, inoltre, presentare la nuova planimetria catastale riportante l’attuale distribuzione interna, per l’aggiornamento dei dati catasto Fabbricati, con procedura DOCFA.

➤ Di tutti i costi tecnico-amministrativi si è tenuto conto nella determinazione del valore del bene pignorato.

LOTTO 2:

➤ Dagli accertamenti eseguiti sui luoghi il c.t.u. ha verificato che la superficie e la destinazione d’uso dell’immobile sono conformi a quelle riportate nei registri catastali, pur avendo riscontrato alcune discrepanze tra la situazione dei luoghi e quanto è rappresentato nella planimetria catastale depositata in Catasto nel 1939.

➤ Il c.t.u. ha presentato in data 9.07.2014 istanza prot. 585136 presso l’Ufficio Settore Edilizia Privata ed in data 10.07.2014 ulteriore istanza prot. 586557 presso l’Ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo, al fine di accertare la conformità urbanistica dell’immobile in oggetto. Con riferimento all’istanza presentata dal c.t.u., di cui al prot. 586557 del 10.07.2014,

A.M.P.E.

Associazione Multiprofessionale per le Procedure Esecutive

Via XII Gennaio n. 5 - 90141 Palermo

Tel./Fax 091. 7303140

e-mail:associazioneampe@gmail.com; associazioneampe@pec.it

codice fiscale e partita Iva 06201720825

l’Ufficio preposto ha comunicato che “... non risultano pratiche di sanatoria per l’immobile sito nel Cortile I sulla Piazza della Grotta di Danisinni n. 12-14 ...”. Ad avviso del c.t.u. l’unità immobiliare de qua, visto quanto si è accertato sui luoghi e relazionato in sede peritale, può darsi che è stata realizzata per essere destinata ad uso abitativo. L’immobile si presenta nella planimetria catastale con due vani comprensivi della cucina, ma privo di servizio igienico, pur risultando classificato con categoria A/5 e quindi destinato ad abitazione, come in effetti è stato accertato dal c.t.u. nel corso delle operazioni peritali. La suddetta unità immobiliare, pertanto, essendo stata classificata abitazione, come categoria A, non poteva essere priva di servizio igienico.

- A tale riguardo il c.t.u. ha presentato istanza all’U.O. Allacci Fognari, in merito al rilascio di autorizzazione allo scarico fognario per gli immobili, oggetto di esecuzione, di cui ai civici 12-13-14 di Cortile I Grotta di Danisinni. Con lettera del 3.11.2015 l’Ufficio preposto comunicava che il fascicolo relativo a dette unità immobiliari non è reperibile.
- Dagli accertamenti effettuati dal c.t.u. e da quanto si deduce dagli atti, nonché dalla documentazione acquisita presso l’Agenzia del Territorio e presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, considerate, inoltre, le caratteristiche costruttive, si può affermare che l’unità immobiliare in argomento risale a data antecedente all’anno 1939, anno in cui fu accatastata, attraverso la presentazione della relativa planimetria.
- Attraverso le cartografie avute dall’Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, che rappresentano la situazione edificatoria risalente agli anni 1939-1956-1973 si può dedurre che la stessa unità immobiliare è compresa in complessi edilizi aventi sagome ed altezze paragonabili a quelle accertate dal c.t.u. nel corso delle operazioni peritali.
- In merito alla realizzazione delle opere interne, che non hanno comportato modifiche alla sagoma dell’unità immobiliare, né aumento della superficie, né cambio della destinazione d’uso dell’unità immobiliare, occorrerà trasmettere all’Ufficio Tecnico competente del Comune di

A.M.P.E.

Associazione Multiprofessionale per le Procedure Esecutive

Via XII Gennaio n. 5 - 90141 Palermo

Tel./Fax 091. 7303140

e-mail:associazioneampe@gmail.com; associazioneampe@pec.it

codice fiscale e partita Iva 06201720825

Palermo tardiva comunicazione ai sensi dell'art. 9 L. 37/85, per la quale è prevista una sanzione, che verrà determinata dall'Ufficio competente ai sensi dell'art. 10 L. 47/85, non inferiore ad € 258,23. Occorrerà, inoltre, presentare la nuova planimetria catastale riportante l'attuale distribuzione interna, per l'aggiornamento dei dati catasto Fabbricati, con procedura DOCFA.

➤ Di tutti i costi tecnico-amministrativi si è tenuto conto nella determinazione del valore del bene pignorato.

LOTTO 3:

➤ Dal confronto con la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare de qua presentata nell'anno 1939 con scheda n. 107377784 il c.t.u. ha riscontrato alcune discrepanze rispetto alla situazione dei luoghi accertata dal c.t.u. medesimo nel corso delle operazioni peritali. Dall'esame di detta planimetria si è riscontrato che il vano di retroprospetto, ivi rappresentato, è differente rispetto a quello accertato dal c.t.u. Detto vano risulta più lungo di m 1,80 circa rispetto alla misura rilevata sui luoghi. Considerato che dai rilievi eseguiti il perimetro dell'edificio corrisponde con quello riportato nella cartografia urbana del Comune di Palermo, se ne deduce da parte del c.t.u. che nella planimetria catastale è stata effettuata un'errata rappresentazione grafica di detto vano e pertanto occorrerà presentare una nuova planimetria catastale con procedura DOCFA.

➤ Il c.t.u. ha presentato in data 9.07.2014 istanza prot. 585136 presso l'Ufficio Settore Edilizia Privata ed in data 10.07.2014 ulteriore istanza prot. 586557 presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo, al fine di accertare la conformità urbanistica dell'immobile in oggetto. Con riferimento all'istanza presentata dal c.t.u., di cui al prot. 586557 del 10.07.2014, l'Ufficio preposto ha comunicato che “... *non risultano pratiche di sanatoria per l'immobile sito nel Cortile I sulla Piazza della Grotta di Danisinni n. 12-14 ...*”. Ad avviso del c.t.u. l'unità immobiliare de qua, visto quanto si è accertato sui luoghi e relazionato in sede peritale, può dirsi che è stata realizzata per essere destinata ad uso abitativo. L'immobile si presenta nella planimetria catastale con tre vani, cucina e con terrazzo al piano 2°, ma privo di servizio igienico,

A.M.P.E.

Associazione Multiprofessionale per le Procedure Esecutive

Via XII Gennaio n. 5 - 90141 Palermo

Tel./Fax 091. 7303140

e-mail:associazioneampe@gmail.com; associazioneampe@pec.it

codice fiscale e partita Iva 06201720825

pur risultando classificato con categoria A/4 e quindi destinato ad abitazione, come in effetti è stato accertato dal c.t.u. nel corso delle operazioni peritali. La suddetta unità immobiliare, pertanto, essendo stata classificata abitazione, come categoria A, non poteva essere priva di servizio igienico.

➤ A tale riguardo il c.t.u. ha presentato istanza all'U.O. Allacci Fognari, in merito al rilascio di autorizzazione allo scarico fognario per gli immobili, oggetto di esecuzione, di cui ai civici 12-13-14 di Cortile I Grotta di Danisinni. Con lettera del 3.11.2015 l'Ufficio preposto comunicava che il fascicolo relativo a dette unità immobiliari non è reperibile.

➤ Dagli accertamenti effettuati dal c.t.u. e da quanto si deduce dagli atti, nonché dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, considerate, inoltre, le caratteristiche costruttive, si può affermare che l'unità immobiliare in argomento risale a data antecedente all'anno 1939, anno in cui fu accatastata, attraverso la presentazione della relativa planimetria.

➤ Attraverso le cartografie avute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, che rappresentano la situazione edificatoria risalente agli anni 1939-1956-1973 si può dedurre che la stessa unità immobiliare è compresa in complessi edilizi aventi sagome ed altezze paragonabili a quelle accertate dal c.t.u. nel corso delle operazioni peritali.

➤ In merito alla realizzazione delle opere interne, che non hanno comportato modifiche alla sagoma dell'unità immobiliare, né aumento della superficie, né cambio della destinazione d'uso dell'unità immobiliare, occorrerà trasmettere all'Ufficio Tecnico competente del Comune di Palermo tardiva comunicazione ai sensi dell'art. 9 L. 37/85, per la quale è prevista una sanzione, che verrà determinata dall'Ufficio competente ai sensi dell'art. 10 L. 47/85, non inferiore ad € 258,23.

➤ Nella planimetria catastale relativa all'immobile in oggetto non è stata rappresentata la rampa di scala, che dal piano terra conduce al piano primo, così come rappresentata dal c.t.u.,

A.M.P.E.

Associazione Multiprofessionale per le Procedure Esecutive

Via XII Gennaio n. 5 - 90141 Palermo

Tel./Fax 091. 7303140

e-mail:associazioneampe@gmail.com; associazioneampe@pec.it

codice fiscale e partita Iva 06201720825

indubbiamente realizzata all'epoca della costruzione di detto primo piano, in quanto non si sarebbe potuta raggiungere tale quota. Al momento dell'accesso la suddetta rampa, che doveva essere necessariamente esistente all'epoca della costruzione dell'edificio, si presentava di antica fattura, senza tracce di interventi recenti e pertanto il c.t.u. ritiene che possa trattarsi di un errore grafico nella rappresentazione catastale.

➤ In merito alla rampa di scala, che conduce dal piano primo al piano secondo, è stata riportata nella planimetria catastale del 1939 in maniera differente ed indicativamente rispetto alla situazione di fatto. Relativamente a tale rampa di scala, pur non presentando tracce di interventi recenti, non è possibile stabilire se è stata soggetta a modifiche prima o successivamente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150/1942 e pertanto sarà necessario richiedere Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L 47/85.

- Occorrerà, inoltre, presentare la nuova planimetria catastale riportante l'attuale distribuzione interna, per l'aggiornamento dei dati catasto Fabbricati, con procedura DOCFA.
- Di tutti i costi tecnico-amministrativi si è tenuto conto nella determinazione del valore del bene pignorato.

Si rimanda, in ogni caso, alla consulenza tecnica redatta dall'**Arch. Rossella Giletto**, il cui contenuto è da intendersi integralmente riportato e trascritto nel presente avviso di vendita.

La relazione di stima potrà essere consultata dagli interessati presso la sede dell'A.M.P.E. all'indirizzo e negli orari sopra indicati, ovvero sul Portale delle vendite pubbliche e sui siti collegati.

Si rende noto, altresì, che gli immobili di cui ai lotti in vendita non sono provvisti di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e che l'onere di dotarli di tale attestato ed il relativo costo, non quantificato dal c.t.u., è a carico dell'aggiudicatario.

A.M.P.E.

Associazione Multiprofessionale per le Procedure Esecutive

Via XII Gennaio n. 5 - 90141 Palermo

Tel./Fax 091. 7303140

e-mail:associazioneampe@gmail.com; associazioneampe@pec.it

codice fiscale e partita Iva 06201720825

Si precisa che in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del T.U. 06.06.2001 n. 380 e di cui all'art. 40 comma 6 della legge 28.02.1985 n. 47.

La presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita presuppongono pertanto 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 dei beni staggiti, desumibili dal fascicolo processuale.

Si avvisa inoltre che la vendita senza incanto procede nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano gli immobili, meglio e più specificatamente descritto nella Consulenza Tecnica di Ufficio in atti alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze ed accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti, quali risultano dalla documentazione in atti.

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 quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti esistenti alla vigente normativa di sicurezza, o quelli condominiali per l'anno corrente la vendita e quello precedente non pagati dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti nella relazione peritale di stima, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene e nella determinazione del prezzo.

Tutto quanto sopra è, comunque, meglio precisato nella relazione di stima redatta dall'Arch. Rossella Giletto, alla quale si fa espresso rinvio e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta.

A.M.P.E.

Associazione Multiprofessionale per le Procedure Esecutive

Via XII Gennaio n. 5 - 90141 Palermo

Tel./Fax 091. 7303140

e-mail:associazioneampe@gmail.com; associazioneampe@pec.it

codice fiscale e partita Iva 06201720825

Ogni onere fiscale, derivante dalla vendita, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Sono poste 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.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

Relativamente alla possibilità di accedere al finanziamento bancario da parte dell'aggiudicatario, si forniscono le seguenti informazioni riguardanti:

- a) la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabilite da ogni singola banca;
- b) l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa, che è disponibile sul sito internet www.abi.it;
- c) l'invito a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet di cui al superiore punto b).

\$\$\$\$\$

Il presente avviso verrà pubblicato, unitamente alla consulenza tecnica d'ufficio, secondo le nuove prescrizioni di legge, sul Portale delle vendite pubbliche; sul sito internet Astegiudiziarie.it; sul sito internet Immobiliare.it; sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi per ulteriori chiarimenti ed informazioni relative agli immobili all'associazione A.M.P.E. in Palermo, Via XII Gennaio n. 5, tel/fax 091.7303140, e-mail: associazioneampe@gmail.com, presso cui è reperibile il professionista

A.M.P.E.

Associazione Multiprofessionale per le Procedure Esecutive

Via XII Gennaio n. 5 - 90141 Palermo

Tel./Fax 091. 7303140

e-mail:associazioneampe@gmail.com; associazioneampe@pec.it

codice fiscale e partita Iva 06201720825

delegato e custode giudiziario Avv. Giuseppina Lacca oppure consultando on line i siti internet di pubblicazione. Le richieste di visita degli immobili in vendita dovranno essere fatte esclusivamente tramite il Portale delle vendite pubbliche.

Si avvisano i potenziali interessati all'acquisto che la liberazione dell'immobile potrà essere attuata dal custode su richiesta dell'aggiudicatario.

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e sue successive integrazioni.

Palermo, 14 Dicembre 2020

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppina Lacca



19