



## **GARAGE, AUTORIMESSA, VILLABATE**

Lotto 5 (in CTU lotto A): "intero piano cantinato sito in Villabate via Giovanni Boccaccio n°15, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Villabate al foglio 3, particella 3294 sub 26, cat. C/2. Tale bene costituisce di fatto un'unica unità immobiliare, non frazionata, e suddivisa, mediante la realizzazione di tramezzi, in diversi vani adibiti ad autorimessa e a locali di sgombero. La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 407,00 quella convenzionale a mq 371,00";

### **BENE NUMERO 1**

#### **BENE IMMOBILIARE**

G - Garage o autorimessa

#### **DESCRIZIONE**

Lotto 5 (in CTU lotto A): "intero piano cantinato sito in Villabate via Giovanni Boccaccio n°15, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Villabate al foglio 3, particella 3294 sub 26, cat. C/2. Tale bene costituisce di fatto un'unica unità immobiliare, non frazionata, e suddivisa, mediante la realizzazione di tramezzi, in diversi vani adibiti ad autorimessa e a locali di sgombero. La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 407,00 quella convenzionale a mq 371,00";

#### **INDIRIZZO**

via Giovanni Boccaccio n°15 VILLABATE (90039), PALERMO SICILIA

### **DETTAGLI LOTTO**

#### **NUMERO DEL LOTTO**

5

#### **BASE D'ASTA**

€ 98.402,35

#### **OFFERTA MINIMA**

€ 73.801,77

#### **PREZZO DI PERIZIA**

€ 98.402,35

#### **AUMENTO OFFERTE**

€ 5.000,00

#### **CAUZIONE**

€ 9.840,24

#### **TERMINI DEPOSITO**

03/12/2019 ora 19:00

## MODALITÀ DEPOSITO

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 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'indicazione del modo e del tempo 4 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 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 emesse dai Giudici del Tribunale di Palermo, Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari, 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). 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. 286/1984 – 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 3 dicembre 2019, a pena di inefficacia. All'atto del deposito sulla busta saranno indicate a cura 5 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 4 dicembre 2019 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 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 base 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 l 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 l 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 Professionista 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 Professionista Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: 7 - 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 Professionista 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 l 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 Professionista 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 € 5.000,00 per il lotto 5 e ad € 500,00 per il lotto 6. 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) 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 8 determinata nel 20% 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. 286/1984 – con l'indicazione del numero del lotto aggiudicato", da depositarsi 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 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. 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 emesse dai Giudici del Tribunale di Palermo, Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari, 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 gli immobili di attestato di qualificazione energetica. 15) Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alle consulenze tecniche predisposte dall'Arch. Maria Elisa Giammona in data 12/11/2009 9 per il lotto 5 (in CTU lotto A) e in data 2/2/2012 per il lotto sei (in CTU lotto 2), che si danno per conosciute al momento della presentazione dell'offerta. La relazione di stima, completa di fotografie e planimetrie dei beni posti in vendita, potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e sui portali collegati al servizio Aste.click offerti dal Gruppo Edicom. Con riferimento al lotto 5 il CTU ha dichiarato che il fabbricato, di cui fa parte il locale oggetto di vendita, è stato costruito giusta licenza edilizia del 27.08.1968 ed è stato dichiarato abitabile ed agibile con certificazione del 30.10.1972. Relativamente alla diversa distribuzione interna dell'immobile ottenuta con la costruzione di tramezzi e accertata in fase di sopralluogo va precisato che la stessa, non comportando aumento della superficie utile, è riconducibile alla casistica delle "opere interne" (art. 26 della L. 28.02.1985 n. 47 e art. 9 della L.R.S. 10.08.1985 n. 37) ed è unicamente soggetta alla presentazione, da parte del proprietario, di una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato alla progettazione nella quale venga asseverato il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti. Con riferimento al lotto sei il CTU ha dichiarato che secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16.11.2011 dal Settore 5° Gestione del Territorio del Comune di Villabate, in base al P.R.G. (approvato con D.D. n° 352/D.R.U. del 02.05.2007), la p.lla 3501 (del foglio di mappa catastale n° 2) ricade per intero in zona -C1- "Espansione residenziale di carattere intensivo inserita in contesti già edificati della città" con indice di densità territoriale di 1,5 mc/mq. In base alla "Prescrizione Esecutiva residenziale nell'area di espansione urbana lungo l'asse di via Giulio Cesare" approvata con decreto A.R.T.A. - D.D.G. n° 1040 del 12/10/2009, la p.lla 3501 del foglio di mappa catastale n° 2 ricade per mq 35 circa su sede stradale e per la rimanente superficie ricade su lotti edificabili di progetto (lotti 2 e 3). Nelle tavole 10 della "Prescrizione Esecutiva residenziale nell'area di espansione urbana lungo l'asse di via Giulio Cesare" la p.lla 3501 è visualizzata con il numero della particella originaria 1183. In base alla delibera di Consiglio Comunale n° 92 del 26/10/2009 avente per oggetto la "Localizzazione dell'edilizia residenziale pubblica ai sensi degli artt. 16 e 17 L.R. 71/78" sulla "Prescrizione Esecutiva residenziale nell'area di espansione urbana lungo l'asse di via Giulio Cesare" è stata localizzata l'Edilizia Residenziale Pubblica 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. 16) Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, meglio e più specificatamente descritti nelle relazioni del perito in atti, alle quali si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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. Si precisa che l'immobile di cui al lotto 5 è in fase di liberazione, mentre quello di cui al lotto 6 è libero. 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 11 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](mailto:pisciotta.avvocato@gmail.com) – pec [avvocatopisciotta@legalmail.it](mailto: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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e sui portali collegati al servizio Aste.click offerti dal Gruppo Edicom. Palermo, 30/07/2019 Il Professionista Delegato Avv. Calogero Pisciotta

---

**DATA UDIENZA SENZA  
INCANTO**

04/12/2019 ora 16:30

---

**STATO ASTA**

-

---

**LUOGO VENDITA**

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

---

**DATA VENDITA**

04/12/2019

---

**DETTAGLI PROCEDURA**

<b>TRIBUNALE</b>	Palermo
<b>N° REGISTRO</b>	286/1984
<b>REGISTRO</b>	El Esecuzioni Immobiliari
<b>DELEGATO</b>	Calogero Pisciotta
<b>TELEFONO DELEGATO</b>	091321311
<b>CUSTODE</b>	Calogero Pisciotta
<b>TELEFONO CUSTODE</b>	091321311
<b>DATA PUBBLICAZIONE</b>	29/09/2019
<b>NOTE GENERICHE</b>	Riunite + 201/1987 + 490/1987 R.G.Es.

Mappa





Attenzione: Il servizio di cartografia è aggiuntivo rispetto alla pubblicità giudiziaria e indipendente da essa. La mappa può non rispecchiare esattamente l'ubicazione dell'immobile ed è utile al solo fine di fornire un riferimento generico per la sua localizzazione ed un ausilio alla consultazione. Il servizio è fornito da terze parti e si basa sui dati della cartografia digitale ad oggi disponibile.