

Avv. Giuseppe Serio
Cassazionista
Via Houel, 5 - 90138 Palermo
Telefax 091 5089482

TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 1/2022 r.g., riunita alla n. 137/2023 r.g.,
Giudice dell'esecuzione dott.ssa Giovanna Debernardi, delegata per le opera-
zioni di vendita all'avv. Giuseppe Serio, con studio in Palermo, Via Houel n. 5,

promossa da

D'ANNA MARIA N.Q.

contro

XXXXX XXXXXXXXXXXX + 1

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA

SINCRONA PURA

Il professionista delegato avv. Giuseppe Serio,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 14 marzo 2024, con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- vista le direttive dei Giudici delle esecuzioni del Tribunale di Termini Imerese contenute nelle circolari del 3 giugno 2020 e seguenti;
- vista le relazioni ipocatastali redatte dai Notai dott. Alessandro Fontana e dott.ssa Giulia Messina Vitrano nonché la relazione di stima ed integrazione predisposta dall'arch. Francesco Pusateri;
- viste le disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure dettate dal Tribunale di Termini Imerese, le quali, allegate al presente avviso, ne fanno parte integrante;
- vista l'ordinanza di nomina di **Edicom Finance S.p.A.** quale gestore della

Avv. Giuseppe Serio
Cassazionista
Via Houel, 5 - 90138 Palermo
Telefax 091 5089482

vendita telematica,

AVVISA

che **il giorno 17 LUGLIO 2024, alle ore 16:15** in modalità sincrona pura tramite la piattaforma *www.garavirtuale.it* avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA PURA

del seguente immobile pignorato: **LOTTO UNICO** - piena proprietà di una abitazione in villini sita in Trabia (PA), Contrada S. Onofrio, composta da due unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Trabia (PA), rispettivamente, al foglio 11, particella 358, piano T-1-S1, sub 8, consistenza 8,5 vani, superficie catastale mq 206, rendita € 768,23, e sub 9, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq 95, rendita € 316,33, composta al piano terra da ampia zona giorno con camino; cucina-pranzo, due servizi igienici, tre camere, una cameretta, oltre un ampio disimpegno, al piano seminterrato da area soggiorno, disimpegno, wc-doccia, cucinino e camera, ed al foglio 11, particella 358, sub 2, piano T, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq 46, rendita € 193,67, costituita da zona giorno, cucinino, wc- doccia, e ripostiglio con accesso autonomo. Costituisce pertinenza comune al suddetto immobile la corte dei fabbricati (bene comune non censibile), identificata in Catasto con la particella 358, sub 6, ed il locale adibito a barbecue e cucina esterna (bene comune non censibile), identificato in Catasto con la particella 358, sub 7.

La vendita avrà luogo alle seguenti modalità e condizioni:

1) Il prezzo base, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. ed in conformità alla valutazione dell'esperto stimatore, è stabilito in € **182.384,16**. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a € **136.788,12 (prezzo base ridotto del 25%)**: in caso di gara l'offerta in aumento non potrà essere

Avv. Giuseppe Serio
Cassazionista
Via Houel, 5 - 90138 Palermo
Telefax 091 5089482

inferiore ad € **7.000,00**.

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dei beni pignorati, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.; i procuratori legali possono fare offerte per persona da nominare a mezzo di procura notarile: non è ammessa altra forma di rappresentanza.

3) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, meglio e più specificatamente descritto nella CTU in atti, alla quale si fa espresso riferimento (reperibile sui siti *www.portalevenditepubbliche.giustizia.it*; *www.astegiudiziarie.it*, *www.immobiliare.it*, *www.asteanunci.it* e sui portali collegati al servizio *aste.click*), con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione dei terzi, ove esistenti. 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. Di conseguenza, l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - non considerati anche se occulti e, comunque, non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Avv. Giuseppe Serio
Cassazionista
Via Houel, 5 - 90138 Palermo
Telefax 091 5089482

L'immobile, salvo espressa indicazione dell'aggiudicatario, sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sarà posto a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 2, comma VII, D.M. n. 127/2015, 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 nel periodo precedente. E pure a carico dell'aggiudicatario l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile sia dell'attestato di prestazione energetica che della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, dispensando espressamente la procedura esecutiva dal produrre gli stessi. Le spese necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono, invece, a carico della procedura.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che l'attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze.

4) L'offerente dovrà prestare una cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

Avv. Giuseppe Serio
Cassazionista
Via Houel, 5 - 90138 Palermo
Telefax 091 5089482

5) L'offerta di acquisto telematica, **irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, unitamente alla cauzione, versata secondo le modalità indicate per le offerte telematiche di seguito descritte, dovrà essere inviata dal presentatore dell'offerta, a pena d'inefficacia, entro **le ore 17:00 del giorno 16 LUGLIO 2024** mediante l'invio all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia ***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it***, utilizzando esclusivamente il modulo web "***offerta telematica***" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere attraverso il portale delle vendite pubbliche (***https://pvp.giustizia.it/pvp/***). L'accesso al portale delle vendite pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio *www.giustizia.it*, le offerte telematiche potranno essere depositate a mezzo telefax al numero 091.8115061, ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Tribunale: ***prot.tribunale.terminiimerese@giustiziacert.it***.

La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a "***Es. Imm. n. 1/2022 r.g. Tribunale di Termini Imerese***", intrattenuto presso Unicredit S.p.A., IBAN **IT94U0200843641000106768851**, con causale "***Trib. Termini Imerese Proc. Es. Imm. n. 1/2022 r.g. versamento cauzione lotto unico***".

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00), in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del d.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato a mezzo di carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio "***pagamento di bolli digitali***" presente sul Portale dei Servizi Telematici (***https://pst.giustizia.it***), seguendo le istruzioni

Avv. Giuseppe Serio
Cassazionista
Via Houel, 5 - 90138 Palermo
Telefax 091 5089482

indicate nel “*manuale utente per la predisposizione dell’offerta telematica*”.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso si rimanda alle disposizioni generali in materia di vendite immobiliari telematiche sincrone pure, allegate al presente avviso.

E’ previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite **contact center** dedicato al numero di telefono 041.5369911 091.7308290 oppure tramite mail all’indirizzo *venditetelematiche@edicomspa.it*, i recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 18:00. Staff disponibile presso la sala aste del Gruppo Edicom S.p.A., sita in Termini Imerese, Via Falcone e Borsellino n. 85, dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 12:45 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

In caso di aggiudicazione, l’aggiudicatario sarà tenuto a versare entro **centoventi giorni** dall’aggiudicazione il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione.

L’aggiudicatario dovrà, inoltre, provvedere entro il termine indicato nell’offerta, che in ogni caso non potrà essere superiore a **centoventi giorni** dall’aggiudicazione, e con le stesse modalità, al versamento delle spese accessorie presuntivamente determinate nella misura del **20%** del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che verrà comunicata dal professionista delegato presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, tenuto conto anche dell’eventuale versamento di quanto dovuto a titolo di I.V.A.

I versamenti dovuti in caso di aggiudicazione dovranno essere effettuati a mezzo distinti bonifici bancari sul conto corrente intestato a “*Es. Imm. n. 1/2022 r.g. Trib. di Termini Imerese*” con IBAN IT94U0200843641000106768851 e

Avv. Giuseppe Serio
Cassazionista
Via Houel, 5 - 90138 Palermo
Telefax 091 5089482

con causale “*saldo prezzo lotto unico*” e/o “*spese accessorie*”, ovvero a mezzo distinti assegni circolari non trasferibili intestati a “*Tribunale di Termini Imerese Sez. Es. Imm. proc. n. 1/2022 r.g. - Lotto Unico*”.

Nel caso di bonifico bancario il termine di pagamento si intenderà rispettato con l'accredito sul conto della procedura. I termini per il versamento del saldo prezzo e delle spese accessorie sono perentori e non prorogabili. **In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese accessorie 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.**

* * * * *

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima in atti, il cui contenuto deve intendersi integralmente riportato e trascritto nel presente avviso di vendita. Si evidenzia, in proposito, che, per quanto risulta dalla anzidetta relazione, è emerso che:

- “*Relativamente al sub 8, sussiste corrispondenza catastale con lo stato di rilievo; riguardo il sub 9, si evidenzia una difformità con la planimetria catastale, nello specifico una differenza prettamente grafica, che non incide né con il valore della rendita attuale, né con la superficie catastale della visura. Al fine di eventuale regolarizzazione catastale tramite "DOCFA"; si precisa che, il relativo costo rimane a carico del futuro aggiudicatario*”;

- “*sia l'impianto elettrico che l'impianto idrico allacciato alla rete comunale, sono del tipo sottotraccia e sono forniti di certificazione ai sensi della L.46/90 del 24/10/2011, prot. 21005 del 07/11/2011; tuttavia i due tipi di impianti allo stato necessitano di adeguata manutenzione ai fini di un efficiente funziona-*

Avv. Giuseppe Serio
Cassazionista
Via Houel, 5 - 90138 Palermo
Telefax 091 5089482

mento generale”;

- “Dalla documentazione tecnica acquisita presso gli uffici tecnici del Comune di Trabia, risulta che il lotto di terreno rilevato al f.11 p.lla 358, ricade in zona C3 - di espansione abitato, totalmente o parzialmente edificata a villini, normata dall’art.12 delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del P.R.G. vigente, approvate con D.A. n. 43 del 23/07/77 e D.A. n. 185 del 10/11/79, sottoposta a vincolo Idrogeologico, di cui al R.D. 30/12/1923 n. 3267 e L.R. 06/04/1996 n. 16 e s.m.i.; ricadente in Zona sismica tipo S2 ai sensi di studi a supporto del nuovo piano regolatore”;

- “Come per il bene n. 1, anche il bene n. 2, fa parte del f.11 p.lla 358, zona C3 - di espansione abitato, totalmente o parzialmente edificato a villini, normata dall’art.12 delle NTA (norme tecniche di attuazione) del P.R.G. vigente, approvate con D.A. n. 43 del 23/07/77 e D.A. n. 185 del 10/11/79, sottoposta a vincolo Idrogeologico, di cui al R.D. 30/12/1923 n. 3267 e L.R. 06/04/1996 n. 16 e s.m.i.; ricadente in Zona sismica tipo S2 ai sensi di studi a supporto del nuovo piano regolatore”;

- “L’immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L’immobile risulta agibile. Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, si premette che l’iter dell’edificazione relativa agli immobili oggetto di pignoramento ha avuto nel tempo due fasi distinte, nello specifico; in data 23/07/1968, è stato rilasciato "Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili" pratica n.665, relativamente ad una prima stesura dell’attuale piano terra; in data 31/03/1971 veniva rilasciata "Autorizzazione di Abitabilità", prat. n. 665, relativa al suddetto Nulla Osta; in

Avv. Giuseppe Serio
Cassazionista
Via Houel, 5 - 90138 Palermo
Telefax 091 5089482

data 03/10/1986 è stata presentata domanda di sanatoria, con prot. 11258, per ottenimento Conc.Ed., ai sensi della L.R. 37/85, mirata ad ampliamento del piano terra, attuale sub 8, che ha riguardato due disimpegni, due porticati e parte di terrazzo del piano terra; ampliamento di piano seminterrato, attuale sub 9, oltre realizzazione fabbricato ad una elevazione f.t., adibito ad abitazione, attuale sub 2, e realizzazione attuale zona forno e barbecue, ex sub 7, soppresso. In data 27/10/2011, è stata rilasciata Concessione Ed., in sanatoria, n. 230/2011, pratica n. 1386, relativamente a tre unità immobiliari, site in C/da Vucca Vanelle - C/da S.Onofrio, identificate al N.C.E.U. al f.11 p.lla 358 sub-2/8/9. In data 28/11/2011, è stato rilasciato "Certificato Agibilità" n. 81/2011, per le tre unità abitative sub - 2/8/9";

- "l'attuale piano seminterrato sub 9, ha un'altezza media interna pari a m. 2,30 c.a.; ai sensi del D.M. 5/07/1975 e s.a., il limite di altezza minima per immobile destinato ad uso abitativo è fissato in m. 2,70; riguardo i locali di servizio, corridoi, bagni etc., è prevista un'altezza minima di m. 2,40; si precisa che, ove sussistano le condizioni per eventuale cambio di destinazione d'uso, da verificare al Comune di pertinenza, gli oneri per ottenimento della suddetta procedura, restano a carico dell'aggiudicatario; così anche eventuale aggiornamento catastale tipo DOCFA. Altresì, dalle verifiche tipologiche effettuate, tranne irrilevanti variazioni grafiche, risulta che esiste corrispondenza tra stato dei luoghi ed i grafici di progetto allegato all'ultima autorizzazione in atti; Concessione Ed. in sanatoria, n. 230/2011, pratica n. 1386. Lo Scrivente, nella fase di sopralluogo ha registrato la presenza di vasca idrica di raccolta, alquanto obsoleta, realizzata in cls, di mc. 23,00 c.a., posizionata su terrapieno in direzione Sud, allo stato disattivata, in quanto

Avv. Giuseppe Serio
Cassazionista
Via Houel, 5 - 90138 Palermo
Telefax 091 5089482

sono state evidenziate delle perdite; tale manufatto risulta privo di autorizzazione, pertanto si prevede la demolizione. Si precisa che i relativi costi saranno decurtati dal valore di stima; altresì restano a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri per la sicurezza relativi alla demolizione, in questa fase non computabili. E' prevista acquisizione di certificato energetico dell'immobile/APE; si precisa che, il relativo costo rimane a carico dell'aggiudicatario";

- "Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, si evince che in data 03/10/1986 è stata presentata domanda di sanatoria, con prot. 11258, per ottenimento Conc.Ed., ai sensi della L.R. 37/85, per realizzazione fabbricato ad una elevazione fuori terra, adibito ad abitazione, attuale sub 2, e realizzazione attuale zona forno e cucina, ex sub 7, soppresso. In data 27/10/2011, è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria, n. 230/2011, pratica n. 1386, relativamente al bene n. 1, sub 8/9, e al bene n. 2, sub 2, unità, identificate al N.C.E.U. al f.11 p.lla 358. In data 28/11/2011, è stato rilasciato "Certificato Agibilità" n. 81/2011, per le unità abitative suddette".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle norme di cui agli artt. 46, V comma, d.P.R. n. 380/01 e 40, VI comma, L. n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni e richiedere, ove acquisti immobili ad uso abitativo e relative pertinenze non agendo nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, che, in deroga all'art. 44, I comma, d.P.R. n. 131/1986, la base imponibile ai fini della determinazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, IV e V, d.P.R. n. 131/1986, fatta salva l'applicazione dell'art. 39, I comma, lett. D), ultimo periodo, d.P.R. n. 600/1973.

Avv. Giuseppe Serio
Cassazionista
Via Houel, 5 - 90138 Palermo
Telefax 091 5089482

Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità dei debitori, rivolgersi al professionista delegato e custode giudiziario, avv. **Giuseppe Serio**, con studio in Palermo, Via Houel, 5 (tel. 091/5089482 - avv.giuserio@gmail.com). Eventuali richieste di visita dell'immobile dovranno essere avanzate unicamente tramite il portale delle vendite pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) entro e non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita. Si rende noto che l'immobile è **LIBERO**.

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e a quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e nella circolare del Tribunale di Termini Imerese del 3 giugno 2020. A tal fine copia del presente avviso sarà pubblicato sui siti internet **www.astegiudiziarie.it**, **www.immobiliare.it**, **www.asteannunci.it**, nonché sui portali collegati al servizio **aste.click** offerto dal Gruppo Edicom e sul Portale delle Vendite pubbliche.

Palermo, 5 aprile 2024

Il Professionista Delegato

avv. Giuseppe Serio