

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

TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 29/2022 r.g. Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Giovanna Debernardi, delegata per le operazioni di vendita all'avv.
Giuseppe Serio, con studio in Palermo, Via Houel n. 5,

promossa da

A.M.C.O. S.p.A.

contro

XXXXXXXX XXXXX + 3

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA
SINCRONA PURA

Il professionista delegato avv. Giuseppe Serio,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 29 marzo 2023, 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 la relazione ipocatastale redatta dal Notaio dott. Niccolò Tiecco nonché la relazione di stima predisposta dall'ing. Maria Rosa Giannone;
- viste le disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure dettate dal Tribunale di Termini Imerese, le quali, allegare al presente avviso, ne fanno parte integrante;
- vista l'ordinanza di nomina di **Gruppo Edicom S.p.A. (già Edicom Finance S.r.l.)** quale gestore della vendita telematica;

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

- visto l'esito infruttuoso del secondo esperimento di vendita del 14 marzo 2024;
- ritenuto di conseguenza che occorra effettuare un nuovo tentativo di vendita con un prezzo base ridotto del 25% rispetto a quello precedente, come previsto in seno all'ordinanza di delega;
- considerato che la vendita è assoggettata alla normativa sul credito fondiario,

AVVISA

che **il giorno 17 LUGLIO 2024, alle ore 16:00** 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 villetta unifamiliare sita a Bolognetta (PA), Contrada Dagariato, piano T-1, censita al Catasto Fabbricati di Bolognetta (PA) al foglio 4, particella 634, sub 4 e 3 graffati, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 137, rendita € 469,98, composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, un disimpegno, tre camere, un servizio igienico ed un ripostiglio, con portico e cucina all'esterno e terreno circostante.

La vendita avrà luogo alle seguenti modalità e condizioni:

- 1) Il prezzo base, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., in conformità alla valutazione dell'esperto stimatore e ridotto del 25% rispetto a quello precedente, è stabilito in **€ 19.982,02**. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 14.986,51 (prezzo base ridotto del 25%)**: in caso di gara l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **€ 1.000,00**.
- 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.

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

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.

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'as-

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

segnatario, 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.

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,

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

a pena d'inefficacia, entro **le ore 17:00 del giorno 16 LUGLIO 2024** mediante l'invio all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia ***offerta-pvp.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. 29/2022 r.g. Tribunale di Termini Imerese***", intrattenuto presso Unicredit S.p.A., IBAN ***IT23F0200843641000106574370***, con causale "***Trib. Termini Imerese Proc. Es. Imm. n. 29/2022 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 indicate nel "***manuale utente per la predisposizione dell'offerta telematica***".

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso si rimanda alle

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

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@edicom-spa.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, trattandosi di procedura soggetta alla normativa sul **credito fondiario**, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare entro **sessanta giorni** dall'aggiudicazione direttamente all'Istituto mutuante l'**80%** della parte del saldo prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dal creditore fondiario per capitale, interessi, accessori e spese soltanto ove intenda e possa subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, previo accertamento della sussistenza dei relativi presupposti, da effettuarsi preventivamente a sua cura. L'aggiudicatario che non intenda invece avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento verserà direttamente all'Istituto mutuante, entro il medesimo termine di **sessanta giorni** dall'aggiudicazione, l'**80%** della parte del saldo prezzo fino alla concorrenza del credito per capitale, interessi, spese e accessori.

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 del restante **20%** del saldo del prezzo di aggiudicazione, nonché delle spese presuntivamente determi-

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

nate 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. 29/2022 r.g. Trib. di Termini Imerese**" con IBAN IT23F0200843641000106574370 e 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. 29/2022 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:

- "*Dal confronto tra l'elaborato grafico di rilievo predisposto in seguito al sopralluogo del 21.11.2022 e la planimetria catastale in atti dal 19.11.1996, la scrivente ha riscontrato alcune difformità (cfr. Allegato 13), consistenti in: -*

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

variazione dei prospetti; - diversa distribuzione degli spazi interni; - demolizione della scala esterna ad unica rampa per l'accesso al terrazzo soprastante e realizzazione di una scala a chiocciola in ferro; - realizzazione di un corpo adiacente il locale accessorio; - realizzazione di un pergolato con struttura metallica sul lato ovest del fabbricato. Del corpo adiacente il locale accessorio e del pergolato, non essendo sanabili, si prevederà la demolizione nella sezione relativa alla regolarità edilizia. Inoltre, sul prospetto sud della villetta si prevederà il ripristino degli infissi come da elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria”;

- “In riferimento alle suddette difformità catastali riscontrate, da regolarizzare con l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate, si stima un costo pari ad euro 500,00”;

- “il fabbricato si presenta in stato di totale abbandono, con evidenti segni di ammaloramento dei soffitti che presentano distacchi di intonaco a causa di infiltrazioni di acqua provenienti dal terrazzo soprastante, e con segni di vandalizzazione, in quanto sono stati danneggiati tutti gli impianti e sono stati rimossi tutti gli infissi esterni, ad eccezione del portone di ingresso. Inoltre, all'intradosso del cornicione (sul lato est del fabbricato), l'ossidazione dei ferri di armatura ha provocato il distacco di porzioni di pignatte ed intonaco. Tali distacchi possono continuare a verificarsi nel tempo. Nel complesso, l'immo-bile risulta totalmente da ristrutturare”;

- “Nell'atto di compravendita del 22.03.2007 Rep. 15832, Racc. 5011 alle minute del Notaio Maurizio Lunetta, con il quale i Sig.ri Morabito Salvatore e Morello Lucia Rosalia hanno acquistato il bene oggetto di pignoramento, è riportato che: “[...] La corte di pertinenza viene gravata da servitù di transito

Avv. Giuseppe Serio

Cassazionista

Via Houel, 5 - 90138 Palermo

Telefax 091 5089482

anche con autoveicoli da trasciversi a carico del bene acquistato che viene costituita a favore di restante proprietà dei venditori (particella 497 sub. 1-2-3 e 4, detto foglio) sulla striscia di terreno delimitata dalle lettere "A", "B", "C" e "D" come da piantina planimetrica [...] La servitù è stata trascritta a Palermo il 26.03.2007 ai nn. 22856/15005”;

- “L’impianto elettrico e quello idrico-sanitario risultano totalmente danneggiati e non funzionanti e, pertanto, totalmente da reinstallare”;

- “Dall’esame del certificato di destinazione urbanistica acquisito presso il Comune di Bolognetta, si evince che l’immobile oggetto di procedura ricade in: “[...] ZONA E - Verde Agricolo, con le seguenti prescrizioni urbanistiche: - Densità edilizia fondiaria massima 0,03 mc./mq.; - Destinazione d’uso: insediamenti agricoli e zootecnici, serre, agriturismo; - Prescrizioni tipologiche: costruzioni isolate; - Altezza massima m. 6,00; - Numero dei piani fuori terra 1; - Distanza minima tra i fabbricati secondo il D.M. 2.4.68 n° 1444; - Distanza minima dal ciglio strada secondo il D.M. 1.4.1968 N° 1404 [...]”;

- “[...] l’appezzamento di terreno descritto in catasto al Fg. 4 part. 634 sub. 3 - 4 di questo Comune, risulta classificato "fascia di rispetto Area Boscata (...) il suddetto terreno ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. del 30 settembre 1923 n. 3267. Infine si precisa che sul lotto di terreno non è consentita nessuna edificazione in quanto vincolato per la realizzazione del fabbricato oggetto della superiore concessione [...]”;

- “Il fabbricato in oggetto è stato realizzato in assenza di titoli autorizzativi, per il quale è stata rilasciata dal Comune di Bolognetta concessione edilizia in sanatoria N. 32 del 24.11.2006. Come da informazioni assunte presso l’U.T.C. di Bolognetta, non sono state riscontrate altre pratiche edilizie attive o conclu-

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

se relativamente al fabbricato oggetto di pignoramento. Da un confronto tra la planimetria predisposta a seguito del sopralluogo del 21.11.2022 e gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria (cfr. Allegato 14), la scrivente ha riscontrato alcune difformità, consistenti in: - variazione del prospetto sud; - diversa distribuzione degli spazi interni; - demolizione della scala esterna ad unica rampa per l'accesso al terrazzo soprastante e realizzazione di una scala a chiocciola in ferro; - realizzazione di un corpo adiacente il locale accessorio; - realizzazione di un pergolato con struttura metallica sul lato ovest del fabbricato. Del corpo adiacente il locale accessorio e del pergolato, non essendo sanabili, si prevederà la demolizione”;

- “le suddette difformità possono essere regolarizzate ai sensi dell’art. 37 del D.P.R. 380/2001, mediante la presentazione di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire) tardiva. Mentre, per quanto riguarda la demolizione delle opere abusive non sanabili e il ripristino del prospetto sud, andrà presentata una CILA, ai sensi dell’art. 6, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001, recepito con modifiche dall’art.3 della L.R. n. 16/2016. Inoltre, seppure l’immobile risulta dotato di autorizzazione di abitabilità del 11.01.2007, dovrà presentarsi una SCA (Segnalazione Certificata per l’Agibilità), ai sensi dell’art. 24 del D.P.R. 380/2001, come sostituito dall’art. 3, comma 1, lettera i) del D.Lgs. 222/2016, recepito dall’art. 1 della L.R. 16/2016, in quanto c’è stata una variazione della distribuzione interna, ed inoltre perché l’immobile attualmente non possiede i requisiti per l’abitabilità. Pertanto, alla luce delle suddette considerazioni, i costi stimati necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate risultano essere pari ad euro 7.000,00 (...) Tale costo comprende: - le competenze tecniche per la presenta-

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

zione della SCIA tardiva al Comune di Bolognetta, diritti di segreteria e sanzione da corrispondere al Comune di Bolognetta, nonché la pratica da presentare al Genio Civile di Palermo, essendoci state delle variazioni strutturali; - le competenze tecniche per la presentazione della CILA al Comune di Bolognetta, direzione lavori e tutto quanto concerne l'iter edilizio, diritti di segreteria, nonché le spese per la demolizione delle opere abusive ed il ripristino del prospetto sud; - le competenze tecniche per la presentazione della SCA, compresi diritti di segreteria. La SCA potrà essere presentata solo dopo aver ristrutturato l'immobile, in quanto attualmente risulta privo di impianti ed infissi esterni. Occorrerà, inoltre, redigere l'APE (Attestato di Prestazione Energetica), il cui costo può essere quantificato in € 250,00".

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.

Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, 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>)

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

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