

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

TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 58/2024 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

CREDITO EMILIANO S.p.a.

contro

XXXXXX XXXXXXXX

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA
PURA

Il professionista delegato avv. Giuseppe Serio,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 26 settembre 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 la relazione ipocatastale redatta dal Notaio dott.ssa Noemy Buscarino nonché la relazione di stima predisposta dall'arch. Francesco Pusateri;
- vista l'ordinanza di nomina di **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** quale gestore della vendita telematica;
- ritenuto che la vendita è soggetta alla normativa sul **credito fondiario**,

AVVISA

che **il giorno 11 febbraio 2025, alle ore 15:30** in modalità sincrona pura
tramite la piattaforma www.astetelematiche.it avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA PURA

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

del seguente immobile pignorato: **LOTTO UNICO** - piena proprietà del mini appartamento, sito nel Comune di Pollina (PA), Viale Madonie 6, edificio D, scala A, interno 10, piano primo, identificato al N.C.E.U. al foglio 3, particella 614, sub 12, cat. A/3, classe 7, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 31 mq, rendita € 174,30, composto da ingresso soggiorno cucina, camera da letto, bagno, balcone.

Il mini appartamento oggetto di esecuzione, è ubicato in una zona a destinazione residenziale di Finale di Pollina, località a vocazione turistica prevalentemente estiva, fraz. del Comune di Pollina; l'immobile è inserito all'interno di complesso condominiale denominato corpo "D" ubicato lungo il Viale Madonie, C/da "Difisa", con accesso dal corpo scala individuato col civ. 6, costituito da edifici in linea, formati da seminterrato e tre elevazioni fuori terra, con assenza di ascensore; l'area esterna, è costituita da fascia di terreno con piantumazione diversificata, di pertinenza condominiale, che funge da filtro tra la strada e il manufatto.

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 € **26.115,75**. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a € **19.586,81 (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. 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 rap-

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

presentanza.

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'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

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

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, a pena d'inefficacia, entro **le ore 17:00 del giorno 10 febbraio 2025** mediante l'invio all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia

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

offerta [pvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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.terminiimere-se@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. 58/2024 r.g. Tribunale di Termini Imerese***”, intrattenuto presso Unicredit S.p.A., **IBAN IT 95 P 02008 43641 000107120874, con causale “Trib. Termini Imerese Proc. Es. Imm. n. 58/2024 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 disposizioni generali in materia di vendite immobiliari telematiche sincrone pure, allegate al presente avviso.

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

E' previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite **contact center** dedicato al numero di telefono 0586/20141 oppure tramite mail all'indirizzo *assistenza@astetelematiche.it*, i recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00. Staff disponibile presso la Sala Aste Telematiche di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Termini Imerese, Via Vittorio Amedeo II n. 30, dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 (tel. 0586/095333).

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 determinate nella misura del **20%** del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o

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

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 favore della procedura in caso di aggiudicazione dovranno essere effettuati a mezzo distinti bonifici bancari sul conto corrente intestato a "*Es. Imm. n. 58/2024 r.g. Trib. di Termini Imerese*" con IBAN IT IT 95 P 02008 43641 000107120874 e con causale "*saldo prezzo lotto unico*" e/o "*spese accessorie*", ovvero a mezzo distinti assegni circolari non trasferibili in-testati a "*Tribunale di Termini Imerese Sez. Es. Imm. proc. n. 58/2024 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 sono perentori e non prorogabili e sono soggetti alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto. **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:

"L'immobile oggetto di esecuzione fa parte del corpo edilizio denominato "D", ed insiste all'interno della zona Urbanistica "C" del PRG vigente,

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

approvato con le seguenti delibere; n.31 del 05/07/1973; n.76 del 18/09/1974; inserito nel comparto classificato "CD1". In data 17 maggio 1989, con Decreto n. 2272; il territorio del Comune di Pollina è stato sottoposto a vincolo paesaggistico. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici preposti, si registrano i seguenti dati: Concessione per esecuzione di opere, datata 18/03/1986, n. 238/86; Permesso di Abitabilità e di uso, del 15/04/1989, prot. 1651.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Si evidenzia che; non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'autorizzazione edilizia, unica documentazione presente agli atti del Comune; nel merito, la difformità riguarda la distribuzione degli spazi interni e la dislocazione degli infissi esterni; tale difformità, allo stato di perizia, può essere sanata con richiesta di "CILA Tardiva", in riferimento art. 6, comma 2, D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; e D.P.R.31/2017- art.2 c.1; tramite pagamento di sanzione; art. 3 comma 5, della L.R. n. 16/2016; i cui costi verranno decurtati dal valore di stima; si specifica che, ulteriori oneri riguardo eventuali certificazioni e/o oneri

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

*tecnici; rimarranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Per quanto concerne la regolarizzazione degli impianti presenti, si precisa che; in considerazione che il permesso di abitabilità è stato rilasciato in data 15/04/1989; che alla suddetta data non era richiesta acquisizione delle relative certificazioni energetiche, in quanto la legge recante norme per la sicurezza degli impianti, è entrata in vigore il 05/Marzo/1990, n.46. Nel merito ad eventuale adeguamento dei suddetti impianti; elettrico ed idrico, si prevede redazione della "DIRI"-(Dichiarazione Rispondenza); ai sensi del D.M. 37/08, in materia di certificazioni degli impianti. Nello specifico, il costo indicativo delle certificazioni sarà decurtato dal valore di stima; altresì, si precisa che, eventuali costi di adeguamento, (allo stato non prevedibili), ritenuti necessari ai fini della sicurezza degli impianti esistenti, resteranno a carico dell'aggiudicatario. Per acquisizione del certificato energetico -"APE"; il costo sarà decurtato dal valore di stima. Altresì, allo stato, si registra la presenza di cucinino in muratura presente all'interno del terrazzino, che risulta abusivo; pertanto si prevede la demolizione del suddetto; altro elemento estraneo, è rappresentato da pannello in struttura leggera, di dimensioni, m. 1,10*2,00 c.a., posizionato all'interno ringhiera parapetto terrazzino, che funge da protezione al suddetto cucinino, che risulta anch'esso elemento abusivo rispetto al prospetto autorizzato; nel caso specifico, si prevede smontaggio.”*

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 commercia-

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

li, 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>) entro e non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita. Si rende noto che l'immobile è **OCCUPATO**.

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, 25 ottobre 2024

Il Professionista Delegato
avv. Giuseppe Serio