

# AS.P.E.S.I.

## Associazione Professionisti Esecuzioni Immobiliari

Piazzale Ungheria,73 (Grattacielo INA)- 90141 Palermo

Tel. 091.2510674 / Fax 091.7480462 / e-mail: [infoaspesi@gmail.com](mailto:infoaspesi@gmail.com)

Codice Fiscale 97216760823 Partita Iva 05699700828

### TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

#### PROCEDURA ESECUTIVA n. 39/2017 (Delega n.20/2018)

\*\*\*\*\*

L'avvocato Raffaella Ingargiola, associato AS.P.E.S.I., professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. come modificati dal D.L. n. 85/2015, convertito con modifiche in Legge n. 132/2015;

- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto dei beni pignorati,
- considerato che, invece, non sussistono i presupposti per indire fruttuosamente anche la vendita con incanto, ai sensi dell'art. 569 comma III c.p.c.;
- visto l'esito negativo della vendita precedentemente indetta e ravvisata l'opportunità di operare una riduzione del 20% del prezzo rispetto al precedente tentativo;
- ritenuto che, ai fini della determinazione del prezzo, così come indicato dall'art. 568 c.p.c., può farsi esaustivo riferimento alla perizia depositata

#### AVVISA

che il giorno **5/03/2020**, alle ore 9,30 presso i locali dell'AS.P.E.S.I., siti in Palermo Piazzale Ungheria 73, (Grattacielo INA) dove si espleteranno tutte le attività delegate, delibererà sulle offerte relative alla **vendita senza incanto** del seguente immobile:

**LOTTO UNO: Immobile per civile abitazione sito in Casteldaccia (Pa) Contrada Ciandro Via Cozzo Brogna n. 46**, piano terra e piano primo, identificato in Catasto fabbricati al foglio 11 particella 1009 sub 2 categoria A/3 per una superficie commerciale di mq.140,15.

Entrambi i lotti hanno un terreno circostante di pertinenza esclusiva, con una superficie netta calpestabile complessiva di circa 560 mq. Considerata nella stima di ogni singolo lotto per la metà della

relativa superficie:

Il tutto come meglio identificato e descritto in atti.

**Valore del lotto:** € 52.800,00 (euro cinquantaduemilaottocento /00)

**Offerta minima efficace ex art. 571 c.p.c.:** € 39.600,00 (euro trentanovemilaseicento/00)

**Rialzo minimo in caso di gara tra più offerenti:** € 1000,00 (euromille/00)

**Stato di possesso del bene:** L'immobile è libero da persone e cose.

**Conformità urbanistica dell'immobile:** Dalla relazione di stima risulta quanto segue:

l'immobile in oggetto, è pervenuto agli esecutati in forza dell'atto di compravendita del 27.01.2011 rep.n.244627,40 in Notaio Sergio Tripodo, trascritto il 31.01.2011 ai nn.5122/3656.

Il terreno sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto era pervenuto ai danti causa degli esecutati in virtù di atto di compravendita rogato in Notaio Francesco Mazzamuto in data 06.09.1974 rep. N. 88468/20641 trascritto in data 15/09/1974 ai nn. 32296/27007.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casteldaccia (Pa) è emerso che l'immobile in oggetto, è munito di Concessione Edilizia in Sanatoria n 25 ai sensi della Legge 47/85, rilasciata dal Comune di Casteldaccia (Pa) in data 15.09.1994, ed anche di Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dallo stesso Comune in data 15.05.1995 e di integrazione allo stesso certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Casteldaccia (Pa) in data 17.03.2000 Prot.N. 46/2000.

Si sono riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale dell'immobile rispetto allo stato attuale. I costi necessari per l'adeguamento della pianta catastale allo stato effettivo dei luoghi, da effettuarsi presso l'Agenzia del Territorio attraverso la procedura Docfa, comprensivi di competenze ed imposte catastali, ammontano a circa € 600,00 e sono stati detratti dal valore di stima.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per effettuare tutti gli adempimenti necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile risultano pari a: Sanzione per le opere interne+Diritti di segreteria+Costi Tecnici+Oneri chiusura veranda= Euro 2500,00 circa e sono stati detratti dal valore di stima.

**LOTTO DUE: Immobile per civile abitazione sito in Casteldaccia (Pa) Contrada Ciandro Via Cozzo Brogna n. 46**, piano terra, identificato in Catasto fabbricati al foglio 11 particella 1009 sub 3 categoria A/3 per una superficie commerciale di mq.81,42.

Entrambi i lotti hanno un terreno circostante di pertinenza esclusiva, con una superficie netta calpestabile complessiva di circa 560 mq. Considerata nella stima di ogni singolo lotto per la metà della relativa superficie:

Il tutto come meglio identificato e descritto in atti.

**Valore del lotto:** € 24.900,00 (euro ventiquattromilanovecento/00)

**Offerta minima efficace ex art. 571 c.p.c.:** € 18.675,00 (euro diciottomilaseicentosettantacinque/00)

**Rialzo minimo in caso di gara tra più offerenti:** € 1000,00 (euro mille/00)

**Stato di possesso del bene:** L'immobile è libero da persone.

**Conformità urbanistica dell'immobile:** Dalla relazione di stima risulta quanto segue: l'immobile in oggetto, è pervenuto agli esecutati in forza dell'atto di compravendita del 27.01.2011 rep.n.244627,40 in Notaio Sergio Tripodo, trascritto il 31.01.2011 ai nn.5122/3656;

Il terreno sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto era pervenuto ai danti causa degli esecutati in virtù di atto di compravendita rogato in Notaio Francesco Mazzamuto in data 06.09.1974 rep. N. 88468/20641 trascritto in data 15/09/1974 ai nn. 32296/27007;

da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casteldaccia (Pa) è emerso che l'immobile in oggetto, è munito di Concessione Edilizia in Sanatoria n 25 ai sensi della Legge 47/85, rilasciata dal Comune di Casteldaccia (Pa) in data 15.09.1994, ed anche di Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dallo stesso Comune in data 15.05.1995 e di integrazione allo stesso certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Casteldaccia (Pa) in data 17.03.2000 Prot.N. 46/2000;

si sono riscontrate alcune diffidenze tra la planimetria catastale dell'immobile rispetto allo stato attuale; considerando che la planimetria di progetto è uguale alla planimetria catastale, le diffidenze riscontrate tra planimetria catastale e planimetria dello stato attuale dei luoghi sono identiche alle diffidenze tra

planimetria di progetto e quella dello stato attuale dei luoghi.

Quindi, anche la planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate con le planimetrie di progetto, coincide con la planimetria dello stato attuale dei luoghi in cui sono indicate graficamente le difformità con la planimetria catastale.

Considerando che la parte di immobile non rappresentata nella planimetria catastale e quindi anche nella planimetria di progetto, è stata edificata senza nessun provvedimento autorizzativo, e successivamente, come dichiarato dall'esecutato, alla data delle ragioni del credito, avvenuto nel 2011, infatti la parte di fabbricato è stata costruita dallo stesso successivamente all'acquisto dell'immobile.

Pertanto, l'aggiudicatario non potrà avvalersi delle condizioni previste dall'art.40, comma 6, della Legge n. 47 del 1985 o dell'art.46 comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art.17, comma 5, della Legge 47/85), in quanto non solo l'edificazione della parte di immobile è successiva alla data del 31.03.203, data entro la quale l'edificio o parte di esso deve essere ultimato per richiedere il Condono Edilizio ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269/2003, convertito in legge n. 326/03, ma anche poiché le ragioni del credito per le quali si procede, sono successive all'entrata in vigore dell'ultimo Condono Edilizio Legge 326/03.

Quindi, la parte di immobile sopra descritta dovrà essere demolita, considerando anche il ripristino dei muri esterni e di ogni elemento necessario affinchè la sagoma esterna dell'immobile ritorni allo stato di progetto o catastale. Inoltre, da informazioni assunte presso L'Ufficio Tecnico Comunale di Casteldaccia è risultato che non è stato emesso alcun ordine di demolizione della parte abusiva dell'immobile in oggetto. Il totale degli oneri economici necessari per l'eliminazione delle parti abusive dell'immobile è stato quantificato in € 9.000,00

Infine, una volta demolite le parti abusive dell'immobile e ripristinata la parte mancante con relative finiture, il fabbricato autorizzato avrebbe allo stato attuale una distribuzione interna e una posizione degli infissi esterni diversa dal progetto approvato, pertanto, tali difformità potranno essere regolarizzate, effettuando un apratica C.I.L.A."Comunicazione Inizio Lavori Asseverato" all'Ufficio

Tecnico Comunale ai sensi del DPR del 06.06.2001 n. 380 art 6, versando una sanzione pecuniaria di € 1000,00 circa, in quanto opere già realizzate, ed € 39,00 per diritti d'istruttoria, oltre le competenze tecniche.

In definitiva, l'importo complessivo delle spese occorrenti per effettuare tutti gli adempimenti necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile risulta pari a: Sanzione per le opere interne+Diritti di segreteria+Costi Tecnici+adeguamento impianto elettrico = Euro 11000,00 circa, che sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.

Dalla relazione di stima risulta quanto segue: l'immobile in oggetto, per quanto dichiarato nell'atto di compravendita del 14.05.08 rep.n. 43375 in Notaio Nicola Criscuoli è stato costruito in data antecedente al 1°settembre 1967. Da ricerche svolte presso l'Ufficio del Catasto, dove si rinveniva l'antica planimetria del bene risalente al 1939, l'immobile risultava privo del terrazzo a livello annesso all'unità immobiliare in oggetto in epoca successiva, precisamente nel 1998, con atto di cessione del 30.10.1998 in Notaio Francesco Pizzuto, trascritto in data 9.11.1998 ai

Per tutto, comunque, si rimanda alla perizia tecnica.

## Modalità e condizioni della vendita

1) Ogni offerente dovrà depositare dichiarazione di offerta in carta legale presso i locali dell'AS.P.E.S.I. siti in Palermo, Piazzale Ungheria 73, (Grattacielo INA), entro le ore 12 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte, a norma dell'art. 571 c.p.c..

E' ammessa a proporre offerta qualsiasi persona, escluso il debitore, personalmente, ovvero a mezzo di avvocato anche ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.. Non è ammessa l'offerta formulata da procuratore speciale.

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa, indicante esclusivamente il nome della persona che materialmente la deposita (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista delegato e la data della vendita, senza alcun'altra indicazione o segno distintivo, ai

sensi dell'art. 571 ultimo comma c.p.c., e dovrà indicare:

- il lotto per il quale l'offerta è proposta o, comunque, i dati identificativi dell'immobile per il quale s'intende presentare l'offerta;
- il prezzo offerto che, comunque, non potrà essere inferiore di oltre 1/4 del valore del lotto indicato nel presente avviso, fermo restando quanto disposto dal terzo comma dell'art. 572 c.p.c.;
- il tempo e modo di pagamento del saldo del prezzo di acquisto dedotta la cauzione;
- cognome, nome, luogo e data di nascita, attività, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale;
- se l'offerente è coniugato, il suo regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge, se in comunione legale;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi della stessa, inclusa la Partita Iva o il Codice Fiscale, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con avvertimento che in mancanza ogni comunicazione sarà effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta ai sensi degli artt. 571 e 573 c.p.c..

**2)** L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura pari al decimo del prezzo da lui proposto, oppure se il prezzo è inferiore di oltre ¼ al prezzo determinato nel presente avviso.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Nel caso in cui l'offerente sia un minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

In caso di avvocato che presenta offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere

effettuata nell'istanza di partecipazione.

**3)** Unitamente all'offerta, dovrà essere depositata una **cauzione pari al 10% del prezzo offerto**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Termini Imerese - Es. n. 39/17 – Cauzione Lotto n." (indicando il lotto per cui s'intende partecipare)", nonché la fotocopia di detto assegno.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione verrà immediatamente restituita al termine della gara.

**4)** L'offerta è irrevocabile e vincolante, salvi i casi previsti dall'art. 571 c.p.c..

**5)** Le offerte saranno esaminate il giorno 5/03/2020 alle ore 9,30 presso i locali dell'AS.P.E.S.I., siti in Palermo, Piazzale Ungheria 73, (Grattacielo INA), previa apertura delle buste in cui sono contenute, alla presenza degli offerenti.

Il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste e, in caso di unica offerta, all'esame ed alla deliberazione sulla stessa, sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

Nel caso in cui il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito dall'ordinanza di vendita in misura non superiore ad 1/4, si procederà ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c..

a) In caso di unica offerta, il Professionista Delegato, sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, procederà all'esame ed alla deliberazione sulla stessa. Qualora l'unica offerta sia pari o superiore al valore del lotto indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

Qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore rispetto al valore del lotto indicato nel presente avviso in misura non superiore ad 1/4, si farà luogo alla vendita soltanto qualora il delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state proposte istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c..

b) In caso di pluralità di offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo.

Tutte le parti e tutti gli offerenti sono convocati per assistere alla deliberazione sull'offerta ed a partecipare alle eventuali operazioni di gara tra i vari offerenti.

In caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore per il lotto 1 ad € 2000,00 (euro duemila) e per il lotto 2 ad € 1000,00 (euro mille/00).

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista Delegato, sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., aggiudicherà l'immobile in favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata secondo i criteri di cui all'art. 573 comma 3° c.p.c.) oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha depositato la cauzione più alta.

**6)** Per ciò che attiene al pagamento del prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario, ove non si avvalga della facoltà prevista dall'art. 41 comma 4 T.U.B. - D.Lgs. 385/93, nel termine di **60 giorni** dalla data di aggiudicazione dovrà versare direttamente all'Istituto creditore le somme ad esso dovute ai sensi della normativa vigente in materia di **Credito Fondiario**.

L'eventuale residuo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione e le somme versate direttamente al creditore ai sensi della normativa sopra richiamata, dovrà essere versato alla procedura nel termine indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il termine di **120 giorni** dalla data di aggiudicazione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Termini Imerese Es. n. 39/17 – Saldo prezzo lotto n." (indicando il lotto aggiudicato).

**7)** Qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo prezzo di fare ricorso a mutuo bancario, egli dovrà formulare apposita istanza al momento dell'aggiudicazione. In ogni caso il termine per il versamento del saldo prezzo non sarà soggetto a proroghe qualora l'istituto mutuante non garantisca entro il termine fissato l'erogazione del mutuo.

**8)** Le spese di vendita dovranno essere versate nel termine indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Termini Imerese Es. n.39/17 – SPESE lotto n.." (indicando il lotto aggiudicato), nella misura presuntivamente determinata del **20%** del prezzo di aggiudicazione e

comunque non inferiore a € 2.000,00 (euroduemila/00) salvo conguaglio e/o diversa quantificazione in caso di documentato diritto a particolari agevolazioni fiscali, che sarà determinata e comunicata all'aggiudicatario dal Professionista delegato. Se l'aggiudicatario nell'offerta indica un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara.

**9) Qualora nella domanda non siano espressamente previsti termini e condizioni diverse rispetto a quelle sopra indicate, l'offerente sarà vincolato da quanto stabilito nel presente avviso.**

**10) In caso di mancato deposito entro il termine stabilito del saldo prezzo e di ogni altra somma dovuta, 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..**

\*\*\*\*\*

**La presentazione dell'offerta e la partecipazione all'asta presuppongono l'interiale 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 del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale.**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutti relativi diritti ed obblighi, nonché le eventuali pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, se legalmente costituite. 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 dall'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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli e sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., salvo espressa diversa indicazione 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.

E', inoltre, onere dell'aggiudicatario, qualora sussista, di dotare l'immobile di attestato di prestazione energetica in conformità alla normativa vigente.

Ai fini delle determinazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, si precisa che ricorrendone i presupposti di legge l'aggiudicatario potrà chiedere le agevolazioni previste dalle normative vigenti.

La vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

Per eventuali abusi edilizi l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 40 L 47/85 e 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e successive modifiche e integrazioni.

Il cespite oggetto del presente avviso è meglio descritto nella relazione di stima, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio.

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge ed a quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega. Un estratto del presente avviso verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche, così come previsto dall'art. 490 comma 1 c.p.c.. Inoltre, ai sensi del comma 2 dell'art 490 c.p.c., copia del presente avviso e della relazione di stima del compendio pignorato verranno pubblicati sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), e sui portali collegati al servizio

Aste.click del Gruppo Edicom ([www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)).nonchè presso i locali della sede operativa dell'AS.P.E.S.I. nei giorni di martedì e giovedì dalle 9,30 alle 12,30.

I locali dell'AS.P.E.S.I. saranno aperti al pubblico, oltre che nei giorni sopra indicati, anche nel giorno feriale precedente a quello destinato all'apertura delle buste, dalle 9,30 alle 12,00. Qualora il termine di presentazione delle offerte cadrà nel giorno di sabato, questo sarà anticipato al giorno precedente.

Palermo, 12/11/2019

Il Professionista Delegato

*Avv. Raffaella Ingargiola*