

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G. 18/2024

Avviso terza vendita telematica sincrona, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c..

La sottoscritta Avv. Francesca Maranto, c.f. MRN FNC 79R69 G273M, con studio in Cefalù (PA), nella via Prestisimone n. 17 scala B, professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c., dall'On.le Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, del Tribunale di Termini Imerese (PA), Dott.ssa Giovanna Debernardi, giusta ordinanza del 27/06/2024, depositata in pari data, nel procedimento di espropriazione immobiliare iscritto al n. R.G. 18/2024 R.G. Es. Imm. del Tribunale di Termini Imerese (PA), a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 22/07/2025, alle ore 16,00, procederà alla vendita telematica sincrona del fabbricato unifamiliare per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Cerda (PA), nella via Antonio Gramsci n. 154, censito al C.F. al foglio MU, part. 2823 sub. 1, cat. A/4, cl. 4, vani 5, piano T-1-2, r.c. € 232,41, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata dal D.P.R. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nelle allegate "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure, modalità di presentazione delle offerte criptate – vendita telematica con modalità sincrona pura" ed a quelle indicate nei paragrafi successivi.

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 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 viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, ad eccezione di quelle di seguito indicate, delle quali verrà disposta la cancellazione in seno al Decreto di trasferimento:

1. Ipoteca volontaria trascritta in data 25/02/2008, Registro Particolare 2242, Registro Generale 10239;
2. Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 08/02/2024, Registro Particolare 5269, Registro Generale 6630.

La proprietà dell'immobile è pervenuta al debitore giusto atto di compravendita trascritto in data 25/02/2008, Registro Particolare 6546, Registro Generale 10238 rogato dal Notaio Tredici Maria Concetta, Repertorio n. 3921/1367 del 21/02/2008. La piena proprietà dell'immobile era pervenuta al dante causa per atto di donazione accettata del 04/10/1988 rep. 1079 in not. Maurizio Lunetta, trascritto il 25/10/1988 ai nn. 44778/33972.

L'immobile è allo stato, in possesso al debitore esecutato il quale, ivi detiene propri arredi e oggetti personali.

INDIVIDUAZIONE DEL DIRITTO IMMOBILIARE POSTO IN VENDITA E DELLA RELATIVA "OFFERTA BASE"

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà sul fabbricato unifamiliare per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Cerda (Pa), via Antonio Gramsci n. 154, censito al C.F. al foglio MU, part. 2823 sub. 1, cat. A/4, cl. 4, vani 5, T-1-2, r.c. € 232,41, di superficie convenzionale pari a mq. 110.

Il fabbricato costituisce un'unica abitazione unifamiliare a schiera, su tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo, oltre a copertura con falda inclinata con sottotetto non accessibile e non praticabile. I tre livelli del fabbricato sono collegati internamente da una scala. L'unica esposizione è sulla via Antonio Gramsci. Originariamente i civici erano il n. 154 e il n. 156 ma oggi il civico n. 156, non esiste più perché la porta che era presente è stata sostituita con una finestra, quindi permane solo il civico n. 154. Al piano terra sono presenti due vani (soggiorno e cucina), un wc e un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala; al piano primo e al piano secondo, con medesima distribuzione, si trovano una camera da letto con balcone, un wc con finestra su strada e un ripostiglio. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico senza le certificazioni di conformità ed è privo di Attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Lo stato di manutenzione interno è buono. All'esterno il prospetto su via Gramsci non è intonacato. Gli altri tre prospetti sono ciechi, essendo adiacenti ad altri fabbricati. Non ci sono parti comuni. Non sono presenti pesi, livelli o usi civici. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Armetta Antonella, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravati sui beni.

Dalla C.T.U. risulta che deve essere effettuata una rettifica catastale, con il corretto inserimento in mappa della particella 2823, in quanto, l'estratto di mappa non risulta aggiornato. Vi sono alcune difformità fra lo stato dei luoghi attuale e le risultanze catastali. Al piano terra è stato realizzato un wc, il vano porta del civico n. 156 è stato trasformato in finestra ed è stata realizzata una nuova finestra accanto all'ingresso del civico n. 154. Al piano primo e al piano secondo sono stati creati, mediante la costruzione di due tramezzi (uno per piano), due ripostigli. Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica di S.C.I.A. in sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), i cui costi sono forfettariamente calcolabili in euro 3.500,00

(comprensivi dell'onorario di un professionista). Dovrà prevedersi anche l'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA, i cui costi sono forfettariamente calcolabili in euro 500,00.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

OFFERTA

- Prezzo base: € 24.225,00 (Euro ventiquattromiladuecentoventicinque/00);
- Offerta minima: € 18.169,00 (Euro diciottomilacentosessantanove/00), pari al 75% del prezzo base;
- Cauzione: € 1.817,00 (Euro milleottocentodiciassette/00), pari al 10% dell'offerta minima o, in caso di offerta maggiore, la maggior somma pari al 10% del prezzo offerto.
- Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00).

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, con le modalità indicate nelle allegate "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure, modalità di presentazione delle offerte criptate – vendita telematica con modalità sincrona pura", entro le ore 16,00 del giorno 21/07/2025.

Le offerte telematiche dovranno essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero, offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo "Offerta Telematica" scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'accesso al Portale delle

Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a E.I. N. 18/2024 TRIB TERMINI IMER ESE al seguente IBAN: IT37I0200843641000107047791, con la seguente causale: Cauzione proc. es. imm. R.G.E. 18/2024 con indicato un "nome". Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la valuta del bonifico medesimo risulti concretizzata sul conto corrente intestato alla procedura entro le ore 24:00 del giorno precedente la vendita. L'importo versato sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione ed all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

Procedendo per un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo nella misura dell'80% direttamente al creditore procedente e nella misura del 20% sul conto corrente della procedura nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della

cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine sopra indicato.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni potranno essere reperite presso l'Avv. Francesca Maranto, c.f. MRN FNC 79R69 G273M, con studio in Cefalù (PA), via Prestisimone n. 17, scala B, piano I, p.e.c. francesca.maranto@cert.avvocatitermini.it, email avv.francescamaranto@gmail.com, Tel. 0921421451 e cell. 3207645460.



Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al n. 058620141 o all'email assistenza@astetelematiche.it. I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.



La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nelle Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure, modalità di presentazione delle offerte criptate – vendita telematica con modalità sincrona pura.



La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E., consistenti nella pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, della planimetria e delle foto ritraenti l'immobile, su:

- Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- Sito internet www.astegiudiziarie.it;
- Sito internet www.immobiliare.it;
- Sito internet www.asteanunci.it e i portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicon;



Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Cefalù, 02/04/2025.

Il Professionista Delegato.

Avv. Francesca Maranto.

