

AVV. GIANCARLO LO BELLO

Via Vittorio Amedeo, 95 - 90018 TERMINI IMERESE (PA)

☎ / 📠 091.8113722

@: avvgiancarlolobello@libero.it

💻: giancarlo.lobello@cert.avvocatitermini.it

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA PURA

(CREDITO FONDIARIO)

Esecuzione Immobiliare n° 35/2023 R.G.E.I.

Il sottoscritto Avv. Giancarlo Lo Bello

Il delegato, Avv. Giancarlo Lo Bello, con studio in Termini Imerese, via Vittorio Amedeo n. 95, tel. 0918113722, indirizzo e-mail avvgiancarlolobello@libero.it,

- vista l'ordinanza di vendita emessa dal G.E. il giorno 26 giugno 2024;
- visti i provvedimenti emessi in data 08.05.2025 ed in data 30.05.2025;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- visto l'art. 569 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **17 ottobre 2025, ore 09,00 e ss.**, in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona pura del seguente compendio immobiliare:

Lotto unico

Appartamento sito in Cefalù (PA), via Santa Oliva snc, edificio A, interno 1, piano terra, (compreso in un complesso residenziale di sei palazzine sorto alla periferia Est dell'abitato), esteso al lordo mq. 97,50 circa, costituito da un soggiorno cucina, un corridoio che disimpegna la camera da letto matrimoniale alla quale è annesso uno spogliatoio, il w.c. bagno, due camere da letto singole, un w.c. doccia ed un ripostiglio privo di illuminazione ed aerazione diretta; fa parte dell'alloggio la corte pertinenziale esterna, estesa mq 80 circa, recintata con muretto in c.a. e soprastante ringhiera in ferro a semplice partitura, accessibile dalla cucina ma anche dalla camera matrimoniale e dalla stanzetta posta ad angolo; pertiene all'appartamento anche un posto auto non contrassegnato da un numero; identificato al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 1737 sub. 4, cat. A/2.

Prezzo base d'asta € 181.652,01. Offerta minima efficace € 136.239,00.

Offerte in aumento: In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (Euro mille/00).

Stato dell'immobile: occupato.

Ai sensi degli artt. 30 e 46 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n.380 nonché dell'art. 40 L. 28.2.1985 n.47 (e delle cui disposizioni l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi) con riferimento all'elaborato peritale a firma dell'Arch. Filippo Zerilli, circa la regolarità edilizi-urbanistico-catastale risulta quanto segue:

" ... L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore ...

Corrispondenza catastale *Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Durante l'accesso, il sottoscritto, ha posto a confronto la planimetria catastale con lo stato dei luoghi riscontrando una divergenza rappresentata dall'assenza dei balconi che, invece, sono indicati nella planimetria. Precisa che gli sporti non sono stati realizzati perché al loro posto vi è la corte esclusiva pertinenziale che si sviluppa lungo tre lati dell'appartamento. Sarà necessario presentare un docfa così da adeguare il censimento catastale alla situazione rinvenuta in sito. Il lettore, per maggiore chiarezza, metta a confronto la planimetria catastale acclusa in allegato n. 1 con la pianta dello stato di fatto in allegato n. 2. E' plausibile che potrà variare anche la rendita e la consistenza dell'immobile. L'odierna intestazione, invece, è corretta ...*

PRECISAZIONI *Non vi sono particolari precisazioni da fare se non evidenziare che i lottizzanti devono sottostare agli impegni derivanti dalla convenzione edilizia del 09.03.2016, stipulata con il Comune di Cefalù, trascritta il 09.03.2016 ai nn. 8308/6330, della quale sono riportati ampi stralci nella relazione notarile in atti. Di particolare significato, invece, è il seguente passo: "il prezzo di prima cessione degli alloggi sarà determinato ai sensi dell'art.35 della legge 865/71 e ai sensi dell'art.7 della legge 10/77, secondo quanto definito nella misura indicata nel decreto assessoriale 27 marzo 2013 n.682 o successivi. Sarà sottoscritto tra il comune e l'impresa apposito atto integrativo della presente per determinare in concreto il prezzo di prima cessione e delle successive. Gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, previa autorizzazione della regione, quando sussistano gravi e sopravvenuti motivi e comunque quando siano decorsi cinque anni dall'assegnazione o dall'acquisto". Con nota del 23.08.2017, protocollata dal Comune di Cefalù al n. 0023989, è stata trasmessa, dalla società **** Omissis ****, la relazione esplicativa con la quale, ad integrazione e parziale modifica della istanza presentata il 19.04.2017, prot. 10669, veniva indicato, quale prezzo di prima cessione, quello di € 1.858,00/mq. Nella sentenza n. 21348/2022 le Sezioni Unite della Cassazione hanno affermato i seguenti principi: - le Convenzioni PEEP e le Convenzioni Bucalossi sono accomunate dal medesimo regime giuridico; - il vincolo del prezzo massimo di vendita degli immobili permane anche a seguito della prima cessione, fino a quando lo stesso non venga eliminato con la procedura di affrancazione di cui all'art. 31, comma 49 bis, della legge n. 448 del 1998. Tale comma, nel testo attualmente in vigore, prevede che i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, a fronte del pagamento di un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato ai sensi del comma 48 dello stesso art. 31; - tale vincolo sussiste sia per le Convenzioni PEEP sia per le Convenzioni Bucalossi, in virtù della sostanziale equiparazione tra le stesse stabilita dalla legge. Conseguentemente l'esperto stimatore valuterà l'immobile non al prezzo di mercato, ma a quello stabilito dal Comune in € 1.858,00/mq. ...*

NORMATIVA URBANISTICA *L'area su cui è stato elevato il complesso edilizio ricadeva in zona verde agricolo di tipo "Q2" del P.R.G. al tempo vigente. Il programma costruttivo fu ammesso come intervento di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, legge 865/71 e L.R. 22/1996, ed è stato realizzato in variante allo strumento urbanistico.*

REGOLARITÀ EDILIZIA *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. Il complesso, in edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, fu realizzato*

a seguito della sottoscrizione, tra la società **** Omissis **** con sede a Palermo ed il Comune di Cefalù, della convenzione in notaio Angelo Piscitello di Cefalù del 19.02.2016, rep. 26101/10501, trascritta a Palermo il 09.03.2016 ai nn. 8308/6330. Esso aveva ad oggetto le p.lle 53, 54, 365 del foglio di mappa n. 18 di Cefalù. Seguì il rilascio dell'Autorizzazione Edilizia n. 36 del 14.04.2016 per la esecuzione delle opere di urbanizzazione. Poi fu emanata la Concessione Edilizia n. 17 del 20.06.2016, pratica n. 8710, per la edificazione di 48 alloggi (copia della Concessione è consultabile in allegato n. 2). I lavori furono iniziati il 21.06.2016, come comunicato al Comune con nota assunta al protocollo il 21.06.2016 con il n. 0014590. Durante il loro corso, con l'intento di rimodellare il numero degli alloggi, fu presentata la SCIA n. 6/2017, 14 di 19 assunta al protocollo del Comune in data 07.02.2017 con il n. 3465 (testata in allegato n. 2). Successivamente fu inoltrato, in data 11.09.2018, prot. 0030132, il riassetto della distribuzione degli ambienti interni, unitamente al fine lavori, ex art. 22 DPR 380/2001. In data 09.11.2018, prot. 0038630, fu presentata, dalla società **** Omissis ****, la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) n. 151/2018 (copia in allegato n. 2), alla quale furono unite tutte le certificazioni relative agli impianti realizzati nel complesso edilizio. In particolare, per l'appartamento oggetto di stima: - Il certificato dell'impianto elettrico n. 38/2018 del 24.07.2018 a firma della società **** Omissis **** con sede a Palermo nella Via Giulio Palumbo n. 36, partita iva **** Omissis ****; - Il certificato dell'impianto idrico-sanitario n. 38/2018 del 27.04.2018 a firma della società **** Omissis **** con sede a Palermo nella Via Giulio Palumbo n. 36, partita iva **** Omissis ****; - Il certificato dell'impianto termico n. 38/2018 del 27.04.2018 a firma della società **** Omissis **** con sede a Palermo nella Via Giulio Palumbo n. 36, partita iva **** Omissis ****; - Il certificato dell'impianto del gas n. 38/2018 del 24.07.2018 a firma della società **** Omissis **** con sede a Palermo nella Via Giulio Palumbo n. 36, partita iva **** Omissis ****. Fu allegato, inoltre, l'attestato di qualificazione energetica (AQE) a firma dell'Ing. **** Omissis ****, redatto il 10.09.2018 e valido fino al 10.09.2028 (copia in allegato n. 2). Ne consegue che l'immobile è liberamente commerciabile, ma resta la necessità di regolarizzare l'assenza, in sito, dei due balconi che sono, invece, rappresentati tanto nella pianta depositata al Comune di Cefalù, quanto nella planimetria catastale. Si sarà trattato di un errore grafico? Non è possibile dirlo con certezza. L'aggiudicatario, con lo scopo di sistemare l'anomalia, potrà presentare una CILA tardiva i cui costi sono: € 1.000,00 quale sanzione; € 1.000,00 quale competenza tecnica per il professionista che dovrà predisporre tutti gli elaborati tecnici ed i modelli, per un totale di € 2.000,00 che saranno detratti dalla stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- • Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- • Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- • Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- • Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Giova segnalare che l'APE è allegato all'atto di compravendita accluso in allegato n. 3, inoltre, nel fascicolo depositato al Comune, c'è l'AQE che specifica, anch'essa, le caratteristiche energetiche dell'immobile ... “.

Tutti i costi indicati dal c.t.u. sono stati già dedotti dal prezzo base d'asta.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, come rilevato già dell'Esperto Stimatore in seno al proprio elaborato peritale giacente in atti, risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche. A tal proposito le Sezioni Unite della Corte di Cassazione (16.9.2015, n. 18135) hanno

affermato che “ ... il vincolo del prezzo massimo di cessione dell'immobile in regime di edilizia agevolata ex art. 35 della l. n. 865 del 1971, qualora non sia intervenuta la convenzione di rimozione ex art. 31, comma 49 bis, della l. n. 448 del 1998, segue il bene nei passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con efficacia indefinita ...”. Essendo stata da un significativo filone giurisprudenziale esclusa l'incidenza del predetto onere reale sulle procedure espropriative, si segnala che permane il regime vincolistico gravante sul bene e quindi la necessità che il bene venga venduto tra privati al prezzo determinato secondo i criteri previsti nella convenzione, a meno che l'aggiudicatario-assegnatario, che intenda a sua volta alienare il bene acquistato nell'ambito di una procedura esecutiva, elimini il predetto vincolo con la cennata procedura di affrancazione all'uopo prevista dalla legge, secondo i parametri economici definiti a monte tra l'Ente pubblico e la società beneficiaria della convenzione edilizia, computando i relativi costi come fattore di abbattimento del prezzo di vendita; ciò al fine evidente di evitare, anche quando il bene sia acquistato all'asta giudiziaria, che nella circolazione di tali beni possano consolidarsi interessi di tipo speculativo.

Gli immobili di cui sopra vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, quali risultano dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti, meglio descritti nella perizia di valutazione in atti redatta dall'Arch. Filippo Zerilli, che deve intendersi qui richiamata e trascritta ed alla quale si fa rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che potrà essere consultata dall'offerente sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it e sui portali collegati al sistema aste.click.

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità telematica sincrona pura tramite la piattaforma www.garavirtuale.it

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile su siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click; si fa espresso rinvio alla relazione di stima anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Visita del compendio immobiliare



Il Delegato, Avv. Giancarlo Lo Bello, è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili sopra indicati; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 091/8113722.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto telematiche devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 17.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta.

Le offerte telematiche devono 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. Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche verranno depositate a mezzo telefax al numero 091-8115061, ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale: prot.tribunale.terminiimerese@giustiziacert.it

Le modalità di presentazione delle offerte telematiche e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure" allegate al presente avviso.

Modalità di versamento della cauzione

Trattandosi di offerte telematiche il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, acceso presso Unicredit, Filiale di Termini Imerese, il cui IBAN è il seguente: IT46U0200843641000106825102.

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, si rinvia alle "Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure" allegate al presente avviso.

Modalità di versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento

In caso di aggiudicazione, trattandosi di un procedimento relativo a credito fondiario, l'aggiudicatario è tenuto al **versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, nella misura del**



80% in favore del creditore fondiario (*compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito*) **entro 60 giorni dall'aggiudicazione, nella misura del restante 20%** (*salvo il diverso importo stabilito dal delegato con riferimento alla nota di precisazione del credito formata dal creditore fondiario*), **dedotta la cauzione, sul conto della procedura** a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili, **entro 120 giorni dalla aggiudicazione ovvero entro altro termine inferiore indicato nell'offerta.** L'aggiudicatario è tenuto, infine, **a versare l'importo dovuto a titolo di spese di trasferimento** (*quota parte del 50% del compenso del professionista incaricato per la predisposizione del decreto di trasferimento, oneri tributari e spese di trascrizione relative al decreto di trasferimento*), comunicato entro quindici giorni dall'esperimento di vendita dal Delegato e quantificato salvo conguaglio, **sul conto della procedura entro 120 giorni dalla aggiudicazione ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta.**

Se il saldo del prezzo di aggiudicazione o le spese di trasferimento non sono depositate nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, oltre all'addebito dell'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, e quindi dispone una nuova asta.

Nel caso di ammissione al pagamento rateale la disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il Giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Il giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode; il decreto costituisce titolo esecutivo per il rilascio. All'aggiudicatario inadempiente sarà anche addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, rispetto a quanto ricavato unito alla cauzione confiscata.

.....

Ai sensi dell'art. 20 commi 1 e 2 del D.M. 32/2015 “alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura. Alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'art. 490 c.p.c., previa registrazione sul portale”.

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, si rinvia alle “Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure” allegate al presente avviso.



Assistenza

In ogni caso, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite *contact center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923;

sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;

e-mail: venditetelematiche@edicom srl.it;

chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche www.garavirtuale.it; D.

Tramite lo staff disponibile presso la SAT 2.0 – Sala Aste Telematiche sita in Termini Imerese

Via Falcone e Borsellino n.85 dalle ore 9:00 alle ore 12:45 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Termini Imerese, 5 giugno 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Giancarlo Lo Bello

