

FABIO MARCELLINO

DOTTORE COMMERCIALISTA

REVISORE LEGALE

Via Circonvallazione Castello n°12a

90018 – TERMINI IMERESE (PA)

Tel./fax 0918113621

fabiomarcellino@libero.it

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Esecuzione immobiliare n° 117/2014 Reg. Es. Imm.

Il professionista delegato Dott. Fabio Marcellino
nella procedura esecutiva proposta da Unicredit spa

- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Termini Imerese in data 1 dicembre 2015 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
- vista la relazione del Notaio Maria Angela Messana del 1 ottobre 2014;
- visti gli esiti infruttuosi dell'esperimento di vendita celebrato il 2 febbraio 2017;
- vista la circolare del Tribunale di Termini Imerese del 10 gennaio 2017;
- visto il verbale di udienza del 6 febbraio 2020, con il quale il GE rimetteva il fascicolo al professionista delegato invitandolo a proseguire le operazioni di vendita;
- constatato che la vendita è soggetta alla normativa del Credito Fondiario;
- ritenuto pertanto necessario fissare una nuova data per la vendita del bene pignorato a prezzo ribassato del 20%;

AVVISA

che il giorno 21 maggio 2020 alle ore 11,00 e ss. nei locali del proprio studio sito in Termini Imerese, Via Circonvallazione Castello 12/A, procederà, alla vendita senza incanto della piena proprietà del seguente immobile:

LOTTO 1:

Appartamento sito in Termini Imerese, Via Alfonso Sansone Chiariano n°2 (già Via Bevuto), posto al terzo piano (quarta elevazione fuori terra) a destra salendo le scale e composto da: ingresso, quattro stanze, cucina, W.C. con bagno, corridoio di disimpegno e tre balconi, censito al N.C.E.U. deal Comune di Termini Imerese, al Foglio 15, particella 1783, sub 10, interno A, cat. A/3, classe 3, consistenza 6,0 vani, R.C. Euro 542,28.

Prezzo base: Euro 72.800,00

Offerta minima efficace: Euro 54.600,00

Rialzo minimo in caso di gara Euro 4.000,00.

L'immobile di cui sopra viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, quale risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti.

Esso risulta meglio descritto nella relazione di stima dell'Ing. Salvatore Baldanza, che può essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Essa è consultabile sul portale delle vendite pubbliche, oltre che sui siti: www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.immobiliare.it, www.dobank.com, www.venditegiudiziali.eu oltre che sui siti collegati al sistema aste.clik, ovvero presso lo studio del professionista delegato nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 16,30 alle ore 19,00.

Ai sensi degli art.30 e 46 T.U. di cui al D.P.R. 06/06/2001 n.380, nonché dell'art.40 L.28/02/1985 e successive modificazioni, dalla relazione di consulenza tecnica depositata in Cancelleria, il CTU riferisce: stante la documentazione agli atti dell'U.T.C. del Comune di Termini Imerese, pratica edilizia n°12773/10 anno 1979, l'immobile, di cui l' u. i. fa parte, fu edificato con Concessione Edilizia n°21 del 22/03/1980. Lo stesso ha conseguito Autorizzazione di Abitabilità n°01 del 08/01/1982. Da un esame comparato degli elaborati tecnici presenti presso l'U.T.C. di Termini Imerese rispetto allo stato effettivo dei luoghi, si riscontrano alcune piccole differenze che possono configurarsi come opere interne e non costituiscono aumento di superficie o di volume. Si nota altresì che tali piccole variazioni risalgono al tempo della costruzione. Il CTU riferisce anche dell'esistenza di una veranda, per come indicato nella pianta dello stato di fatto, con struttura precaria in pvc e pennellatura sia cieca che vetrata. Lo stesso CTU riferisce che la regolarizzazione di tale veranda è permessa ai sensi della L.R. 04/2003 pagando la somma di 25 Euro/mq, con un costo stimato comprensivo di spese tecniche di Euro 1.000,00.

In ogni caso, per gli abusi edilizi, ove esistenti, l'aggiudicatario potrà, ricorrendo i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001 N°380 e di cui all'art. 40, comma 6, della L.28.2.1985 N°47 e successive modificazioni.

Si porta inoltre a conoscenza che, ai sensi del D.L. 04/06/2013 n°63, convertito in L.90/2013, dalla relazione di consulenza tecnica, agli atti, non risulta se l'immobile sia dotato dell'attestato di prestazione energetica, ragion per cui, l'eventuale aggiudicatario, dovrà accollarsi l'onere della dotazione del documento medesimo, ove sussistente.

In ordine a quanto previsto dal D.M. 22 gennaio 2008, in materia di sicurezza degli impianti, si rende noto che, nella medesima CTU sopra menzionata, nulla risulta circa la conformità degli impianti dell'immobile in vendita.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle «Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate» allegate al presente avviso.

Tutte le operazioni di vendita e le attività connesse che ai sensi degli art.571 e ss. c.p.c. devono essere compiute presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni Immobiliari o dinanzi il Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio sito a Termini Imerese in Via Circonvallazione Castello 12/a.

Termini Imerese, 7 febbraio 2020

Il professionista delegato

Dott. Fabio Marcellino

CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE

1)Alla vendita, tranne il debitore, può partecipare chiunque, personalmente o anche a mezzo di procuratore legale che potrà fare offerte anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

2)L'offerta di acquisto dovrà essere depositata presso lo Studio del Dott. Fabio Marcellino, sito in Via Circonvallazione Castello 12/a Termini Imerese, nei giorni di Lunedì, Mercoledì, Venerdì dalle ore 16.30 alle ore 19,00. Ultimo giorno utile per consegnare le offerte è fissato per le ore 17.00 di mercoledì 20 maggio 2020.

Sulla busta chiusa andranno indicate, ad esclusiva opera del ricevente, le generalità di chi provvede materialmente al deposito (che potrà essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Infine sulla busta non dovrà essere apposta altra indicazione tipo: numero o nome della procedura, bene cui si riferisce l'offerta o altro.

3)Documenti da inserire obbligatoriamente all'interno della busta ai sensi degli art. 570 e ss. c.p.c.:

a)fotocopia del documento di identità in corso di validità del soggetto formulante l'offerta

b) assegno circolare non trasferibile intestato a *"Tribunale di Termini Imerese proc. esec. n°117/2014 RGE lotto n 1"* per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese.

c) domanda di partecipazione alla vendita in bollo da Euro 16,00 redatta su apposito modulo reperibile presso lo stesso studio del delegato.

Tale domanda deve in ogni caso contenere:

- nominativo
- data di nascita
- codice fiscale
- stato civile (se coniugato, occorre indicare il regime patrimoniale della famiglia)
- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune presso il quale ha sede il Tribunale
- recapito telefonico del soggetto cui sarà intestato l'immobile
- dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta
- indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, di oltre un quarto rispetto al prezzo base, come sopra indicato)
- modo e tempo di pagamento (che non potrà, comunque essere superiore a giorni centoventi dall'aggiudicazione)
- indicazione del soggetto che, in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, abbia facoltà di formulare offerte in aumento.
- espressa dichiarazione dell'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale.
- indicazione, qualora se ne intenda avvalere e ne posseggano i requisiti, di regimi

fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento ("prima casa", etc.), nonché se intenda avvalersi, ai fini del pagamento dell'imposta di registro, della tassazione sulla base del valore catastale anziché del prezzo di aggiudicazione.

Si precisa sin da ora che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi personalmente il giorno e nel luogo fissato per la vendita dell'immobile, con l'unica eccezione dell'ipotesi di cui all'art.579 u.c., e cioè offerta per persona da nominare.

Nel caso di più soggetti, potrà essere predisposta una unica domanda, completa però dei dati di tutti gli offerenti.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, interdetto o inabilitato l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà o la tutela o la curatela previo provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare che dovrà essere allegato all'offerta;

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

4)l'offerta presentata è irrevocabile.

5)L'offerente è tenuto a presentarsi il giorno delle operazioni di vendita all'orario stabilito. In caso di pluralità di offerte pervenute nei termini sopraindicati, al termine delle operazioni di apertura di tutte le buste, e per ciascun lotto, verrà indetta, tra gli offerenti una gara sulla base dell'offerta più alta, con un rialzo minimo di Euro 4.000,00.

Saranno dichiarate inefficaci ai sensi dell'art.571 c.p.c.:

le offerte pervenute oltre i termini di consegna (mercoledì 20 maggio 2020 ore 17,00)

le offerte di ammontare inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza

le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra evidenziate.

In caso di presenza di una sola offerta valida, si procederà alla deliberazione sulla stessa a norma dell'art.572 c.p.c.

Più precisamente, se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto all'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Nel caso di offerta inferiore al prezzo e ricorrenza di serie possibilità di un maggiore realizzo a discrezione del Professionista delegato, lo stesso disporrà altra vendita.

In caso di pluralità di offerte, si procederà a gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso che pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

Ai fini della valutazione della migliore offerta il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni versate, delle forme, dei modi e tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile apposto sull'offerta stessa.

Qualora, siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato:

-procederà all'assegnazione, quando il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

-procederà all'assegnazione anche quando, in caso di mancata adesione degli offerenti a partecipare alla gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

-per converso procederà alla vendita e, quindi all'assegnazione (anche in presenza di istanze di assegnazione) quando il prezzo offerto all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore della offerta o nell'offerta presentata per prima, sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

6)la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che 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'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. Infine, si precisa che, ai sensi ed agli effetti dell'art. 2922 c.c. nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa, così come anche per quanto previsto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008 n°37.

7)In caso di aggiudicazione, e trattandosi di procedura relativa a credito fondiario, l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi della facoltà di subentro nel contratto, è tenuto, entro giorni sessanta da tale data, (o entro il minor termine indicato nell'offerta di acquisto) al versamento del saldo prezzo, direttamente al Creditore fondiario, nella misura e modalità preventivamente comunicata dal Professionista delegato. La parte rimanente del prezzo sarà da versare nelle mani del professionista delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato: *"Tribunale di Termini Imerese-Proc.n°117/2014 r.g.e.-lotto n°1"*.

In aggiunta, per quanto riguarda gli onorari, imposte e tasse conseguenti al trasferimento della proprietà, che rimangono interamente carico dell'aggiudicatario dell'immobile, e consistenti in particolare nella registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e successiva voltura, nonché i soli onorari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili, versamento mediante separato assegno circolare non trasferibile da versarsi unitamente al saldo del prezzo di aggiudicazione, intestato *"Tribunale di Termini Imerese –Proc.n°117/2014 r.g.e. – lotto n°1"*.

Tali somme, saranno provvisoriamente determinate in modo forfettario dal professionista delegato al momento dell'aggiudicazione al fine di costituire un fondo spese, successivamente saranno definitivamente conguagliate.

In caso di inadempimento, il Giudice dell'Esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, oltre l'addebito dell'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, e quindi dispone di nuova asta.

Nel caso che l'aggiudicatario venga ammesso al pagamento rateale la disposizione precedente si applica nel caso che lo stesso non abbia versato anche una sola rata entro giorni dieci dalla scadenza del termine ed il Giudice dell'Esecuzione disporrà la perdita a titolo di multa delle rate già versate.

Nell'ipotesi che sia stato previsto il pagamento rateale del prezzo, il Giudice dell'Esecuzione, con il decreto di cui all'art. 586 c.p.c., può autorizzare l'aggiudicatario, che ne abbia fatto richiesta, ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia stata presentata una fidejussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione per un importo di almeno il trenta per cento del prezzo di vendita. La fidejussione è rilasciata a favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'adozione del provvedimento di cui all'art. 587, c.1, secondo periodo, nonché del risarcimento danni eventualmente arrecati all'immobile.

In aggiunta a quanto sopra previsto per il mancato pagamento anche di una sola rata, il Giudice dell'Esecuzione ordinerà all'aggiudicatario che si sarà immesso nel possesso dell'immobile di rilasciare lo stesso al custode, costituendo il Decreto titolo esecutivo per il rilascio.

8) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

9) ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

10) Relativamente alla possibilità di accedere al finanziamento bancario da parte dell'aggiudicatario, di seguito le modalità:

- possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino al massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabilite da ogni singola banca.

- l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito www.abi.it

- l'invito a contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito di cui al punto precedente.

11) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il presente avviso verrà notificato a cura del professionista delegato alle parti costituite ed ai creditori iscritti non intervenuti almeno trenta giorni prima della data fissata per l'apertura delle buste.

Tale avviso sarà pubblicato insieme all'ordinanza di vendita e alla C.T.U. sul portale delle vendite pubbliche e sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.immobiliare.it, www.dobank.com, www.venditegiudiziali.eu e sui siti collegati al sistema aste.clik.

Per ulteriori informazioni e per visitare l'immobile, gli interessati all'acquisto potranno rivolgersi al Dott. Fabio Marcellino, professionista delegato, nonché custode giudiziario, al numero di telefono 091/8113621.

Per motivazioni strettamente organizzative, le visite agli immobili sono sospese nei dieci giorni antecedenti la data della vendita.

Termini Imerese, 7 febbraio 2020

Il Professionista delegato

Dott. Fabio Marcellino