

Avv. Giuseppe Serio
Cassazionista
Via Hoeul, 5 - 90138 Palermo
Corso Umberto e Margherita, 20 – 90018 Termini Imerese
Telefax 091 5089482

TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 11/2025 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 e Termini Imerese Corso Umberto e Margherita n. 20,

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA

PURA

Il professionista delegato avv. Giuseppe Serio,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 12 giugno 2025, 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. Francesco Casarini nonché la relazione di stima predisposta dall'ing. Francesco Di Salvo;
- vista l'ordinanza di nomina di **Edicom Finance S.p.A.** quale gestore della vendita telematica;
- ritenuto che la vendita è soggetta alla normativa sul **credito fondiario**,

AVVISA

che **il giorno 30 ottobre 2025, alle ore 16:00** in modalità sincrona pura tramite la piattaforma www.garavirtuale.it avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA PURA

del seguente immobile pignorato: **LOTTO UNICO** - piena proprietà dell'appartamento, sito nel Comune di Termini Imerese (PA), Via Piave n. 8, piano 2° e 3°, identificato al N.C.E.U. al foglio 16, particella 781, sub 5, cat. A/3,

Avv. Giuseppe Serio

Cassazionista

Via Hoeul, 5 - 90138 Palermo

Corso Umberto e Margherita, 20 – 90018 Termini Imerese

Telefax 091 5089482

classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 147 mq, rendita € 542,28, composto da ingresso salone-soggiorno, corridoio disimpegno, due camere da letto singole, doppio servizio, una camera da letto matrimoniale, un ripostiglio, un balcone che corre lungo i tre prospetti. Dalla scale interna si accede al terrazzo di cui una parte risulta chiusa con struttura in legno (pilastri e travi) ed infissi in vetrocamera a manto di termo-copertura, lo spazio interno è adibito a cucina soggiorno ed un ripostiglio. La restante parte della superficie è costituita dal terrazzo scoperto.

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 **€ 159.990,50**. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 119.992,88 (prezzo base ridotto del 25%)**: in caso di gara l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **€ 2.500,00**.

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 rappresentanza.

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

Avv. Giuseppe Serio

Cassazionista

Via Hoeul, 5 - 90138 Palermo

Corso Umberto e Margherita, 20 – 90018 Termini Imerese

Telefax 091 5089482

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 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 pre-

Avv. Giuseppe Serio

Cassazionista

Via Hoeul, 5 - 90138 Palermo

Corso Umberto e Margherita, 20 – 90018 Termini Imerese

Telefax 091 5089482

stazione 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'agjudicatario, 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 29 ottobre 2025** mediante l'invio all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia ***offerta.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 te-

Avv. Giuseppe Serio

Cassazionista

Via Hoeul, 5 - 90138 Palermo

Corso Umberto e Margherita, 20 – 90018 Termini Imerese

Telefax 091 5089482

lematiche 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.terminiimerese@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. 11/2025 r.g. Tribunale di Termini Imerese***”, intrattenuto presso Unicredit S.p.A., **IBAN IT 19 L 02008 43641 000107308485, con causale “Trib. Termini Imerese Proc. Es. Imm. n. 11/2025 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.

E’ previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite **contact center** dedicato al numero di telefono 041/5369911 oppure tramite mail all’indirizzo venditetelematiche@edicomsrl.it, i recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 18:00.

Staff disponibile presso la Sala Aste Telematiche di Edicom S.p.A., sita in Termini Imerese, Via Falcone e Borsellino n. 85, dal lunedì al venerdì dalle ore

Avv. Giuseppe Serio

Cassazionista

Via Hoeul, 5 - 90138 Palermo

Corso Umberto e Margherita, 20 – 90018 Termini Imerese

Telefax 091 5089482

09:00 alle ore 12:45 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

In caso di aggiudicazione, trattandosi di procedura soggetta alla normativa sul **credito fondiario**, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare entro **centoventi 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 **centoventi 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 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. 11/2025 r.g. Trib. di Termini Imerese***" con IBAN **IT IT 19 L 02008 43641 000107308485**e con causale "***saldo prezzo lotto unico***"

Avv. Giuseppe Serio

Cassazionista

Via Hoeul, 5 - 90138 Palermo

Corso Umberto e Margherita, 20 – 90018 Termini Imerese

Telefax 091 5089482

e/o “*spese accessorie*”.

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.**

Si precisa che entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, dovrà consegnare al delegato la dichiarazione scritta di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (*dichiarazione antiriciclaggio*);

* * * * *

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:

“ ... La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. nell'unità abitativa del piano II, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune ...;

2. la veranda con struttura in legno e vetro realizzata sul terrazzo è

Avv. Giuseppe Serio

Cassazionista

Via Hoeul, 5 - 90138 Palermo

Corso Umberto e Margherita, 20 – 90018 Termini Imerese

Telefax 091 5089482

difforme a quella autorizzata con Concessione Edilizia in sanatoria ... dal Comune di Termini Imerese ..., in quanto è stata ampliata rispetto al progetto depositato al Comune di Termini Imerese.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante:

1. la diversa distribuzione interna nell'unità abitativa del piano II, tramite Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria (CILA tardiva) mediante pagamento della sanzione pecuniaria; CILA (oneri comunali e spese tecniche)

2. Per la regolarizzazione dell'ampliamento della veranda con struttura in legno e vetro realizzata sul terrazzo senza atti autorizzativi, necessita la demolizione di una parte di essa, facendo rientrare la struttura di almeno 1,5 metri dal filo prospetto su via Piave; la restante parte potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4 del 2003. Per tale motivo i costi di tale regolarizzazione sono:

a. Rimozione parte della copertura in legno del terrazzo priva di autorizzazione facendo rientrare la struttura di almeno 1,5 metri dal filo prospetto su via Piave (Demolizione della parte della veranda coperta prospiciente via Piave e ripristino infissi perimetrali).

b. Regolarizzazione parte della veranda con struttura in legno tramite sanatoria art. 20 della L.R. n. 4 del 2003 e relativi pareri autorizzativi di competenza(oneri e spese tecniche).

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.

Avv. Giuseppe Serio

Cassazionista

Via Hoeul, 5 - 90138 Palermo

Corso Umberto e Margherita, 20 – 90018 Termini Imerese

Telefax 091 5089482

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali ...”

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 commerciali, 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 rivolgersi al professionista delegato e custode giudiziario, avv. **Giuseppe Serio**, con studio in Palermo, Via Houel, 5 (tel. 091/5089482 – avv.giuserio@gmail.com) e Termini Imerese Corso Umberto e Margherita n. 20. 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.asteanunci.it***, nonché sui portali collegati al servizio **aste.click** offerto dal Gruppo Edicom e sul Portale delle Vendite pubbliche.

Palermo, 4 luglio 2025

Il Professionista Delegato

avv. Giuseppe Serio