

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

R.G. Esecuzioni Immobiliari 113/2023

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

La sottoscritta Avv. Claudia Bonacqua, c.f. BNC CLD 76P66 G511Q, con studio in Cefalù (PA), nella via Prestisimone n. 17 scala B, professionista delegata 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, in data 19/02/2024, nel procedimento esecutivo iscritto al n. 113/2023 R.G. Es. Imm. del Tribunale di Termini Imerese (PA), a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 22/07/2024, alle ore 16,30, procederà alla vendita telematica sincrona dell'unità immobiliare abitativa ad immutabile destinazione turistico-alberghiera, facente parte del Lotto denominato "2" del complesso turistico-alberghiero sito in Termini Imerese (PA), località Buonfornello, avente accesso dalla Strada Statale 113, ubicata a Piano Terra, contraddistinta con il numero int. 17, composta da quattro vani e mezzo catastali, specificamente una cucina-soggiorno, n. 3 camere, n. 2 W.C., un disimpegno e corte antistante l'ingresso principale, che ne costituisce pertinenza esclusiva, distinta al N.C.E.U. del Comune di Termini al Fg. 31 p.lla 586 sub 65 e 88 graffati, confinante con spazi condominiali e, da più lati, con unità immobiliari di proprietà aliena, meglio descritta in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, alla quale si rimanda.

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 per cui si procede.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'unità immobiliare abitativa ad immutabile destinazione turistico-alberghiera, facente parte del Lotto denominato "2" del complesso turistico-alberghiero sito in Termini Imerese (PA), località Buonfornello, avente accesso dalla Strada Statale 113, ubicata a Piano Terra, contraddistinta con il numero int. 17, composta da quattro vani e mezzo catastali, specificamente una cucina-soggiorno, n. 3 camere, n. 2 W.C., un disimpegno e corte antistante l'ingresso principale, che ne costituisce pertinenza esclusiva, distinta al N.C.E.U. del Comune di Termini al Fg. 31 p.lla 586 sub 65 e 88 graffati, confinante con spazi condominiali e, da più lati, con unità immobiliari di proprietà aliena. La superficie residenziale netta calpestabile in c.t. è pari a 45,35 mq; l'altezza utile interna è di 2,70 m; la superficie di pertinenza non residenziale (area di corte antistante l'ingresso principale, coperta da tettoia) in c.t. è pari a 16 mq; la superficie commerciale è pari a mq 66,50. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a schiera costituita da un piano Terra, con sovrastante piano primo, di proprietà aliena, identificato con il sub 100 - P1°. L'immobile gode

del diritto ad un posto auto, identificato con il n. 20, all'interno dell'area recintata del residence accessibile da cancello d'ingresso scorrevole motorizzato.

L'accesso all'immobile si esercita da ingresso indipendente da spazi liberi antistanti, di proprietà della Società Eolie Yachting e/o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, su cui è stata costituita, in maniera esplicita nell'atto di trasferimento, servitù di passaggio non carrabile. All'esterno dell'immobile vi è un'area verde su prospetto posteriore di circa 30 mq e un'area pavimentata su prospetto principale di circa 14 mq. Detti spazi costituiscono aree di viabilità interna a servizio del Residence e non sono di pertinenza esclusiva dell'immobile pignorato né bene comune ai subalterni che ne costituiscono il complesso immobiliare "Residence Himera". Tutte le aree libere da edificazione, la piscina, il maneggio, le stradelle e qualsiasi altro spazio sono escluse dalle parti comuni e sono rimaste di esclusiva proprietà e libera disponibilità della società venditrice. Parte degli immobili sono stati confiscati e sono stati successivamente assegnati al comune di Termini Imerese; fanno parte dell'assegnazione, in particolare, tutte le aree scoperte compresa tutta la viabilità interna al residence che sono identificate al Fg. 31 p.lla 586 sub 1 e 2 nonché altre unità immobiliari presenti all'interno del complesso residenziale.

La gestione del complesso residenziale in forma di attività turistico-alberghiera era stata affidata alla società Himera s.r.l., successivamente all'intervento dell'Autorità Giudiziaria la società stessa non ha più provveduto alla gestione dei servizi ed il complesso immobiliare allo stato attuale versa in stato di abbandono e degrado, privo di servizi di portierato e sorveglianza. Nell'anno 2008 i proprietari degli immobili all'interno del complesso residenziale si sono costituiti in condominio per la gestione ed il decoro del complesso residenziale.

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 73 del 26/11/1988. Lo stato dei luoghi descritto non è confrontabile con la consistenza dichiarata nella Concessione Edilizia n° 73 del 26/11/1988 in quanto i relativi fascicoli sono stati oggetto di sequestro da parte dell'Autorità Giudiziaria in data 22/05/2000 e non sono mai stati restituiti all'U.T.C. di Termini Imerese.

L'immobile è dotato di Autorizzazione di Abitabilità n. 16 del 01/10/1991.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Stefano Lo Re, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Va evidenziato, secondo quanto risulta dalla C.T.U., che dalla sovrapposizione della planimetria dello stato attuale con la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali, corrispondente ai dati di identificazione catastale dell'immobile pignorato, emergono le seguenti difformità sostanziali:

- a) Realizzazione di una tettoia in legno a copertura dello spazio antistante l'ingresso all'immobile precedentemente definito come area di corte scoperta corrispondente al sub 65 (porzione di immobile graffata con il sub 88, quest'ultimo corrispondente alla porzione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento circoscritta da muri di tompagno);
- b) Modifiche nella distribuzione interna eseguite mediante realizzazione di tramezzi con i quali si sono individuati nuovi vani;
- c) Diverso dimensionamento dell'originario vano W.C. e realizzazione di un nuovo W.C.

La difformità di cui al punto 1. non può essere regolarizzata in quanto trattasi di struttura la cui tipologia non è assimilabile tra quelle previste ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003 e ss.mm.ii., non essendo ascrivibile alle strutture classificate come precarie; pertanto, la struttura va demolita.

Le difformità di cui al punto 2. possono essere regolarizzate ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii, utilizzando lo strumento della C.I.L.A. tardiva in Sanatoria. L'abuso commesso, infatti, non ha comportato ampliamento della superficie utile residenziale, non ha mutato l'estetica dei prospetti e non ha determinato un aumento di volume e, dunque, di carico urbanistico sul territorio; potrà, pertanto, essere sanato con corresponsione delle relative sanzioni. Il costo stimato per la regolarizzazione/eliminazione degli abusi realizzati, comprensivo delle spese tecniche, ammonta ad € 5.000,00 circa che sono state detratte dal valore di stima.

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti: Elettrico, idrico, smaltimento acque meteoriche, scarico fognario condominiale (la cui manutenzione per lo spurgo periodico è affidata alla gestione condominiale).

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.; pertanto non è dichiarata la classe energetica dell'edificio.

L'acquisizione delle Certificazioni Impianti e dell'A.P.E., ai fini di una futura presentazione di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), comporta un costo stimato di € 1.100,00 che è stato detratto dal valore di stima dell'immobile.

La predisposizione e la presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) comporta un costo stimato di € 1.400,00 che è stato detratto dal valore di stima dell'immobile.

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.

L'immobile è costituito in condominio, è dotato di tabelle millesimali dalle quali si evince che l'immobile oggetto di pignoramento possiede 10,072857/1000 millesimi di proprietà.

Le spese condominiali ammontano ad € 554,00 annue. Sono preventivate spese straordinarie deliberate e non scadute, inerenti l'apposizione di nuove vasche idropotabili ad un costo di € 2.000,00 cadauno, la realizzazione di un basamento in c.a. per l'appoggio di dette vasche per un costo complessivo di € 2.400,00 e l'esecuzione di lavori di messa in sicurezza della recinzione del campo di calcio, il cui importo deve essere ancora determinato mediante acquisizione di preventivi per le opere giudicate essenziali.

Dall'Estratto Conto Quote Condominiali, aggiornato al 13/10/2023 l'esecutato risulta moroso per una quota pari ad € 2.509,38; detta somma si riferisce sia alle spese ordinarie che a quelle straordinarie già deliberate.

È in itinere una procedura legale nei confronti della Cefalù 20 ed AMAP S.p.A..

È in corso il deposito di atto di citazione a seguito di procedimento di mediazione andato deserto proposto da Condominio Residence Himera c/ Comune di Termini Imerese relativo al pagamento di oneri condominiali.

L'immobile è allo stato in possesso al debitore esecutato il quale in sede di sopralluogo ha dichiarato di utilizzarlo prevalentemente nel periodo estivo e di ivi detenervi arredi e beni mobili di sua proprietà.

L'immobile viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

- Prezzo base: € 57.000,00 (Euro cinquantasettemila/00).
- Offerta minima: € 42.750,00 (Euro quarantaduemilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.
- Cauzione: € 4.275,00 (Euro quattromiladuecentosettantacinque/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 16,30 del giorno 21/07/2024.

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. 113/2023 AVVOCATO BONACQUA CLAUDIA, al seguente IBAN: IT56I0200843641000106896420, con la seguente causale: Proc. es. imm. R.G.E. 113/2023 con indicato un "nome". Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve 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 60 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. Claudia Bonacqua, c.f. BNC CLD 76P66 G511Q, con studio in Cefalù (PA), via Prestisimone n. 17, scala B, piano I, p.e.c. claudia.bonacqua@cert.avvocatitermini.it, email claudiabonacqua@gmail.com, Tel. 0921 421451 e cell. 3281381994.

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 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.asteannunci.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, 10/04/2024.

Il Professionista Delegato.

Avv. Claudia Bonacqua.