

Avv. Salvo Sparacino

Professionista delegato alle vendite immobiliari

✉ avvsparacino@gmail.com

PEC: salvatore.sparacino@cert.avvocatitermini.it

📍 Studio Legale Sparacino

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione Immobiliare n° 236/2013 Reg.Es.Imm.

Il sottoscritto **Avv. Salvatore Sparacino**, professionista delegato alle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato relativo al procedimento esecutivo descritto in premessa, giusto provvedimento emesso ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal G.Es. del Tribunale di Termini Imerese, in data 18.12.2015 ;

- vista la relazione notarile a firma del Notaio Notaio V. Licciardello del 15.04.2014;
- ritenuto necessario pertanto fissare la vendita dei beni pignorati;
- visto l'art. 569 ss c.p.c.

A V V I S A C H E

che il giorno **11 Gennaio 2018 ore 17.30 e ss.,** nei locali dello studio del professionista delegato sito in Termini Imerese nella Via Falcone e Borsellino n. 85 si esamineranno le offerte relative alla **VENDITA SENZA INCANTO** del seguente compendio immobiliare composto da:

“LOTTO N. 1:

Piena proprietà di un terreno edificabile sito in agro di Trabia - località Sant'Onofrio c.da Cozzo Vipere esteso mq. 1.327,00 circa identificato con fg. 5 p.lla 394 qualità uliveto ed insiste in zona C3 a villini, cl. 3[^], R.D. €. 9,58 e R.A. €. 6,50. L'area è sottoposta ad alcuni vincoli urbanistici meglio descritti a pag. 18 della CTU, che qui s'intende trascritta ed alla quale ci si rimanda.

Prezzo base € 33.175,00

Offerta minima efficace € 24.881,00

In caso di gara fra più offerenti sarà previsto un rialzo minimo di € 2.500,00

LOTTO N. 2:

Piena proprietà di un terreno edificabile sito in agro di Trabia - località Sant'Onofrio c.da Cozzo Vipere esteso mq. 1.211,00 circa identificato con fg. 5 p.lla 407 qualità seminativo ed insiste in zona C3 a villini, cl. 3[^], R.D. €. 5,32 e R.A. €. 1,56. L'area è sottoposta ad alcuni vincoli urbanistici meglio descritti a pag. 18 della CTU, che qui s'intende trascritta ed alla quale ci si rimanda.

Prezzo base € 30.275,00

Offerta minima efficace € 22.706,00

In caso di gara fra più offerenti sarà previsto un rialzo minimo di € 2.500,00

LOTTO N. 3:

Porzione di villa bifamiliare sita nel comune di Termini Imerese, nella c.da Madonna Diana, posta al p.t. estesa mq. 121,44 circa identificato con fg. 37 p.lla 490 sub. 1 ctg. A/7, cl 2[^], cons. 5 vani e rend. €. 400,25 e con p.lla 490

sub 2 Ctg E. Il prezzo a base d'asta è comprensivo degli oneri di demolizione di opere abusive consistenti in un forno in mattoni, una cucina all'aperto ed una copertura in ferro e lamiera, come meglio descritto a pag. 21 della CTU depositata in atti che qui s'intende trascritta ed alla quale ci si rimanda.

Prezzo base € 133.584,00

Offerta minima efficace € 100.188,00

In caso di gara fra più offerenti sarà previsto un rialzo minimo di € 5.000,00

LOTTO N. 4:


Porzione di villa bifamiliare sita nel comune di Termini Imerese, nella c.da Madonna Diana, posta al primo piano f.t. estesa mq. 129,20 circa identificato con fg. 37 p.lla 490 sub 3 ctg. A/7, cl 2[^], cons. 5 vani e rend. € 400,25 e con la p.lla 490 sub.2 Ctg E. Il prezzo a base d'asta è comprensivo degli oneri di demolizione di opere abusive consistenti in un forno in mattoni, una cucina all'aperto ed una copertura in ferro e lamiera, come meglio descritto a pag. 21 della CTU depositata in atti che qui s'intende trascritta ed alla quale ci si rimanda.

Prezzo base € 103.360,00

Offerta minima efficace € 77.520,00

In caso di gara fra più offerenti sarà previsto un rialzo minimo di € 5.000,00"

Gli immobili di cui sopra, in atto in uso all'esecutato, vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano come risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti.

I predetti immobili sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. G. Ustica del 06.07.2015, che deve intendersi qui richiamata e trascritta, 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 - e che potrà essere consultata dall'offerente presso lo studio del professionista delegato, ovvero visionata sul sito internet www.astegiudiziarie.it. e sulla pagina  [Studio Legale Sparacino](#);

CONDIZIONI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

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, **a pena di inefficacia**, presso lo studio del professionista delegato sito in Termini Imerese nella Via Falcone e Borsellino n. 85 (che riceve nei giorni di lunedì e mercoledì dalle ore 16,30 alle ore 19,00), all'indirizzo sopra indicato, **entro le ore 18,00 del giorno precedente la vendita (10 Gennaio 2018)**, in busta chiusa sulla quale andranno indicate soltanto le generalità di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora di vendita o altro - deve essere apposta sulla busta. Tutte le operazioni di vendita e le attività connesse che, ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. si sarebbero dovute svolgere presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari o dinanzi al Sig. Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato presso il proprio studio, sopra indicato.

3) All'interno della busta dovrà essere inserito, ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c.:

- **fotocopia del documento d'identità** del soggetto che formula l'offerta (in caso di pluralità di persone, andranno inserite altrettante fotocopie);

- **assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Termini Imerese - Proc. esec. n. 236/13 lotto n. (indicare il numero del lotto)"** per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

- **domanda di partecipazione alla vendita, in bollo**, utilizzando apposito modello reperibile presso lo studio del delegato, o scaricabile dal sito internet www.astegiudiziarie.it o www.studiolegalesparacino.it, o che, in ogni caso, contenga: nominativo, data di nascita, codice fiscale, stato civile (se coniugato indicazione del regime patrimoniale prescelto), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, indirizzo di posta elettronica. Non potrà essere intestato l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, ad eccezione dell'ipotesi di cui al richiamato art.579 ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare). Nel caso di più soggetti, potrà essere predisposta unica domanda, ma completa dei dati di tutti gli offerenti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche i dati anagrafici e codice fiscale del coniuge. Se l'offerente è un minore e/o interdetto o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela ed andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese ovvero l'atto di nomina da cui ne risultino i poteri. Ove l'offerta sia presentata a mezzo di avvocato, alla stessa andrà allegata anche copia di un valido documento di identità del procuratore e di un suo documento comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati.

Nella domanda di partecipazione dovranno, altresì, essere specificati: a) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; b) l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base, sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta) e del modo e del tempo di pagamento (che non potrà comunque essere superiore a **centoventi giorni** dalla aggiudicazione ovvero a **sessanta giorni** in materia di credito fondiario), nonché - nel caso di dichiarazione presentata da più soggetti - l'indicazione di quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; c) l'espressa dichiarazione di aver preso integrale visione dell'ordinanza di delega,

così come modificata a seguito delle disposizioni del 20.04.2016 e ss. emesse dai Giudici della Sezione Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Termini Imerese (alla luce del D.L. n. 83/2015 conv. con modif. in L. 132/2015), 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, (visionabile anche sul sito web www.astegiudiziarie.it); d) l'indicazione, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa,....).

4) L'offerta, come sopra presentata, è irrevocabile.

5) Ogni creditore, nel termine di giorni dieci prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

6) L'offerente è tenuto a presentarsi il giorno delle operazioni di vendita all'orario stabilito. Il professionista delegato provvederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte. A tal fine, tutte le parti costituite, i creditori iscritti non intervenuti e gli offerenti sono convocati con il presente atto a partecipare alla deliberazione sulle offerte e alle eventuali operazioni di gara, che avranno luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste e immediatamente dopo.

7) Ai sensi dell'art.572 c.p.c., in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, se essa è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato, disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

8) In presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art.573 c.p.c. che, come sopra esposto, avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo. Al riguardo, si precisa quanto segue:

a) In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso, il professionista delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

b) In caso di adesione alla gara, qualora il prezzo offerto all'esito della stessa sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il delegato non disporrà l'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Per converso, procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in caso di istanze di assegnazione), quando il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita. Si precisa che, in caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rialzo minimo come indicato in premessa. Al termine delle operazioni di vendita saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari gli assegni versati a titolo di cauzione.

9) La vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento danni per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno; conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, ovvero quelli condominiali per l'anno corrente la vendita e quello precedente), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Ogni onere fiscale, derivante dalla vendita, sarà a carico dell'aggiudicatario. Tenuto conto che la CTU in atti nulla rileva in ordine alla conformità degli impianti alla normativa di sicurezza vigente, si precisa che la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008 n. 37 resta espressamente esclusa, attesa la possibile non conformità di ciascun impianto degli immobili in vendita alle norme di sicurezza ad esso applicabili. Si specifica, inoltre, che nella vendita forzata viene esclusa la garanzia per vizi della cosa, così come disposto dall'art. 2922 co.1 c.c.. E' a carico dell'aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile de quo dell'attestato di prestazione energetica.


10) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, entro il termine di 120 giorni dalla aggiudicazione stessa; il versamento verrà effettuato tramite assegno circolare non trasferibile intestato come al momento del versamento della cauzione.

10 bis) In caso di credito fondiario, l'aggiudicatario che non intenda o non possa avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, dovrà, entro sessanta giorni successivi alla data della aggiudicazione, pagare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito vantato dal predetto creditore per capitale, accessori e spese e detratto un accantonamento per spese di procedura, a carico della massa, nella misura e con le modalità determinate dal sottoscritto professionista al momento della aggiudicazione. Si precisa, al riguardo, che l'eventuale residuo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione e l'importo direttamente versato al creditore fondiario, dovrà essere corrisposto alla procedura entro il termine indicato nell'offerta che, come sopra evidenziato, non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione.

11) Entro e non oltre l'anzidetto termine, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare le spese presuntivamente determinate nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato. Entrambi i suddetti versamenti dovranno essere effettuati a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili entrambi intestati alla procedura esecutiva come sopra specificato. In caso di mancato adempimento nel termine di cui sopra, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa, oltre all'addebito dell'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione da altro offerente.

12) Tutte le spese inerenti e conseguenti la vendita, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento delle proprietà saranno a carico dell'aggiudicatario, nonché i compensi connessi con dette attività e con la cancellazione delle formalità; tutte le spese occorrenti per la cancellazione delle formalità di trascrizione dei pignoramenti e di iscrizioni ipotecarie saranno a carico della procedura esecutiva.

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

Estratto del presente avviso, verrà pubblicato, a cura del professionista e con spese a carico del creditore procedente, sul quotidiano prescelto nonché, in uno alla copia dell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita e della consulenza tecnica d'ufficio, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sulla pagina  Studio Legale Sparacino;

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista e custode giudiziario, contattando il numero tel. 091.8114992 o inviando apposta richiesta all'indirizzo di posta elettronica avvsparacino@gmail.com,

Si avverte, infine, che eventuali visite sugli immobili posti in vendita si potranno effettuare sino a 10 gg prima la vendita fissata, previa apposita richiesta inoltrata con congruo anticipo.

Salvis iuribus.-

Termini Imerese li, 03 ottobre 2017

FIRMATO DIGITALMENTE DA

Avv. Salvatore Sparacino