

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**

**Cancelleria esecuzioni immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA PURA**

1

**Il esperimento di vendita**

Procedura di espropriazione immobiliare n. 132/2022,  
delegata per le operazioni di vendita all'Avvocato Livio Mangiaracina, associato  
della "PROC.E.DE.", con sede in Palermo, Via Briuccia n. 52, scala B, piano IX.

**promossa**

da XXXXXXXXXXXX

**contro**

XXXXXXXXX

\*\*\*\*\*

Il professionista delegato Avv. Livio Mangiaracina,

- vista l'ordinanza emessa in data 5 ottobre 2023 dal Sig. G. E., dott. ssa G. Debernardi, con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 *bis* c.p.c.;
- viste le disposizioni dei Giudici dell'Esecuzione presso il Tribunale di Termini Imerese;
- vista la circolare informativa del 3 giugno 2020 e, dunque, che occorre per tutta la durata del periodo emergenziale, ancora in atto, dare corso alle operazioni di vendita secondo il modello di vendita sincrona pura;
- viste le disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure dettate dal competente Tribunale le quali, allegate al presente avviso, ne fanno parte integrante;
- visto l'esito infruttuoso del primo tentativo di vendita;
- visto il provvedimento di autorizzazione reso dal Sig. G.E. in data 28 marzo 2024;
- visto l'art. 591 *bis* c.p.c.:

**AVVISA**

---

**PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE**

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., della vendita senza incanto sincrona pura del seguente bene immobile:

**Lotto unico:** appartamento di tipo popolare in Casteldaccia (PA) Via Serradifalco n 50, piano T, 1 e 2, cat. A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, totale 84 mq, r.c. € 255,65, identificato al **foglio 2, particella 2106**.

**Data della vendita: 3 luglio 2024 h. 12.00**

La vendita avrà luogo con le seguenti modalità ed alle seguenti condizioni:

**1) Lotto unico:** il prezzo base è stabilito in € **34.125,00** (trentaquattromilacentoventicinque/00), mentre l'offerta minima efficace è pari ad € **25.593,75** (venticinquemilacinquecentonovantatré/75) - inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base).

Rilancio minimo € **2.000,00** (duemila/00).

**2)** Le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli artt. 576 e seguenti c.p.c. si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite in modalità sincrona pura tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) gestita dalla società **Aste Giudiziarie InLinea SpA**.

**3)** Il bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, Arch. G. Ustica, reperibile su siti [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.asteannunci.it](http://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 sul bene.

**4)** Il Delegato, Avv. Livio Mangiaracina, è stato nominato custode giudiziario dell'immobile sopra indicato, allo stesso potranno essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

---

**PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE**

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – [associazioneprocede@pec.it](mailto:associazioneprocede@pec.it)

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

**SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00**

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 091511150; 3291976958; liviomangiaracina@hotmail.com.

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

Trattandosi di offerte telematiche, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: IT05O0200804674000106718522 c/o Unicredit S.p.A.

A tal proposito, ed in virtù di quanto disposto nella circolare resa dalla competente sezione in data 3 novembre 2020, occorre evidenziare che il § 1.2 delle disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure nella parte in cui si fa riferimento al versamento della cauzione, vengano integrate con la specificazione che *“in conformità al disposto di cui all'articolo 571, comma 2, c.p.c., la cauzione da versare, da parte dell'offerente, dovrà essere di ammontare non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto”* (sicché le parole: *“Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta”* sono da intendersi come integrate nel seguente modo: **“Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, che, in conformità al**

---

#### PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

**disposto di cui al secondo comma dell'articolo 571 c.p.c., non potrà essere di misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto**".

Si precisa, altresì, che la procedura esecutiva n. 132/2022 è soggetta all'applicazione della normativa sul **credito fondiario** e che il bene staggito è occupato dal debitore esecutato unitamente al nucleo familiare.

6) Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, per quanto risulta dalla relazione redatta dall'esperto Arch. Giada Ustica, in atti, alla quale comunque si rimanda integralmente, si rende noto che "Non sussiste corrispondenza catastale. (Cfr. all. C - documentazione grafica, 5. difformità catastali) Si segnalano le seguenti difformità catastali consistenti nell'ampliamento dell'edificio di un intero piano accessibile da vano scala, in una diversa distribuzione interna consistente in un diverso dimensionamento della scala e nella diversa articolazione dei muri divisorii interni e nel cambio della destinazione del piano terra in parte adibito a vano di deposito / rimessa auto. Per tali difformità verrà prevista in fase di determinazione del valore di stima un deprezzamento per aggiornamento catastale. Da quanto risulta dal riscontro dei luoghi l'immobile risulta difforme rispetto all'ultimo titolo edilizio esperito. In particolare le difformità consistono in una diversa articolazione della scala interna e della distribuzione, nella diversa articolazione del balcone al piano secondo, nella diversa articolazione dei prospetti, nella realizzazione di un solaio a copertura della terrazza prevista al piano secondo con relativo aumento di volume per chiusura del vano ricavato e nella sopraelevazione del piano terzo con la realizzazione di una cucina, un bagno e terrazza scoperti. Relativamente a tali difformità si precisa che la diversa distribuzione interna e la diversa articolazione dei prospetti sono regolarizzabili per presentazione di pratica edilizia a sanatoria e il pagamento di una sanzione per presentazione tardiva per complessivi 2500 € circa; la realizzazione del solaio di copertura e l'aumento di volume conseguente alla chiusura del vano risultante al piano terzo è regolarizzabile con presentazione di pratica edilizia a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Testo unico edilizia con la corresponsione dei relativi oneri di urbanizzazione (144 €) e, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia (5407 €), oltre alle spese per la presentazione di pratica al Genio Civile (1500 €) e di pratica edilizia a sanatoria al comune (3000 €). Relativamente alla sopraelevazione del piano terzo sarà necessario prevedere la

---

**PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE**

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00

*demolizione in quanto viene superata l'altezza massima prevista nella zona urbanistica in cui ricade il bene (cfr. all. D - indagine urbanistica, Norme di attuazione). Si prevedono pertanto costi di demolizione pari a 5.000 € circa”.*

7) A titolo di spese di trasferimento, entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al **20%** del prezzo di acquisto quale somma forfettariamente determinata, fatta salva una diversa quantificazione che verrà comunicata dal delegato nel termine di giorni quindici dall'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni fiscali eventualmente richieste, a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura con IBAN IT05O0200804674000106718522 c/o Unicredit SpA.

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, si rinvia alle Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure allegate al presente avviso, le quali ne fanno parte integrante.

Palermo - Termini Imerese, 3 aprile 2024

Il Professionista Delegato  
(Avv. Livio Mangiaracina)

---

**PROCEDURE ESECUTIVE DELEGATE**

Via Briuccia n.52 – 90146 - Palermo - Tel./Fax: 091 511150 – associazioneprocede@pec.it

Cod. Fisc. e Partita IVA n. 06213950824

**SI RICEVE NEI GIORNI DI MARTEDI' E GIOVEDI' DALLE ORE 17,00 ALLE ORE 19,00**