

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G. 101/2023

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

Il sottoscritto Avv. Francesco Riggio, c.f. RGG FNC 76D17 C421N, con studio in Cefalù (PA), nella via Prestisimone n. 17 scala B, professionista delegato 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 24/04/2024, nel procedimento di espropriazione immobiliare iscritto al n. 101/2023 R.G. Es. imm. del Tribunale di Termini Imerese (PA), a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 23/07/2025, alle ore 16,00, procederà alla vendita telematica sincrona dell'immobile sito in Termini Imerese (PA), nella c/da Canne, piano T, identificato al catasto Fabbricati al Fg. 67, Part. 591, Sub. 11, Categoria C2, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

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, le quali verranno cancellate a seguito dell'aggiudicazione.

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

Diritto di piena proprietà sull'immobile adibito a magazzino, ubicato in Termini Imerese (PA), nella c/da Canne, piano T, identificato al catasto Fabbricati al Fg. 67, Part. 591, Sub. 11, Categoria C2.

L'immobile è ubicato a circa 2 km. dal paese di Cerda (PA), lungo la stradella poderale senza uscita, con accesso dallo svincolo della SS-120, a circa 100 m. di distanza dall'Agriturismo la Targa

ed inserito all'interno di un lotto di terreno con destinazione urbanistica "E3" del P.R.G. vigente del Comune di Termini Imerese. Allo stato i locali sono destinati ad uso deposito di suppellettili e sono circoscritti da corte ad uso esclusivo. Non ci sono parcheggi né servizi di prossimità. La suddetta

particella è interessata da vincolo sismico di seconda categoria e la stessa non risulta inserita nel catasto dei soprassuoli percorsi da incendio. L'immobile non risulta agibile, visivamente evidenzia

uno stato di degrado generalizzato ed un ammaloramento strutturale più marcato, riguardo al corpo di fabbrica posizionato all'ingresso del lotto. L'intera fabbrica necessita di interventi di manutenzione straordinaria e in alcuni locali, di consolidamenti strutturali. L'immobile evidenzia

condizioni generali scadenti, sia sotto il profilo edilizio igienico-sanitario, che strutturale, oltre che impiantistico. Il suddetto degrado, si evidenzia anche all'esterno del manufatto, dove si notano

carenze riguardo il regime di convogliamento delle acque meteoriche che determinano la presenza di fenomeni di risalita umidità lungo l'intera fascia di prospetto fino ad una altezza di circa 60 cm.,

che nel tempo ha prodotto licheni e muschi. Le pavimentazioni interne che interessano quasi tutti i locali, presentano fenomeni di risalita di umidità proveniente dalle fondazioni.

Si precisa che allo stato non è presente delimitazione fisica di confine, eventuali oneri, per installazione di recinzione di confine, rimarranno a carico del futuro acquirente.

L'immobile è gravato da servitù di acquedotto in favore dei fondi di proprietà del precedente proprietario e delle di lui sorelle.

Il bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Pusateri Francesco, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravati sui beni.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985, la sua costruzione è antecedente al 01/09/1967, non esistono provvedimenti autorizzativi sotto l'aspetto edilizio urbanistico. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, diritti demaniali o usi civici.

Secondo quanto risulta dalla C.T.U. vi sono difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Nello specifico sono state chiuse due aperture, rispettivamente, la finestra a sinistra dell'ingresso dal portico e quella sulla parete di confine tra il magazzino, attualmente adibito a cucina, e l'altro magazzino; nel locale destinato a soggiorno si rileva presenza di stufa a legna inserita in porzione di muratura in pietra, con canna fumaria la cui eventuale dismissione rimarrà a carico dell'aggiudicatario; la vasca idrica di raccolta di dimensioni m. 4,80x4,70, con altezza fuori terra di circa m. 3,00, realizzata in tempi successivi alla fabbrica, è priva di autorizzazione, si trova in condizioni precarie, con lesioni alla base e dovrà essere demolita; il deposito materiali addossato alla parete del magazzino, di m. 3,95x4,45, con altezza circa m. 3,00, posizionato sul lato sinistro dell'ingresso al lotto, dovrà essere demolito; la tettoia in legno di mq. 30,00 c.a, prospiciente il portico ingresso, aperta su tutti i lati è stata realizzata in assenza di autorizzazione, e pertanto allo stato risulta abusiva e non sanabile, la stessa dovrà essere smontata e i relativi costi e oneri, resteranno a carico del futuro aggiudicatario. Non 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.

I costi stimati dall'Esperto estimatore per la regolarizzazione dell'immobile ammontano ad € 2.500,00, escluso oneri tecnici, per SCIA cambio d'uso + chiusura vani porta e finestra, ad € 2.000,00, escluso oneri tecnici, per Segnalazione certificato agibilità (SCA) + verifica statica, ad € 250,00 per Diritti segreteria SCIA, ad € 3000,00, escluso oneri fiscali, per demolizione vasca idrica e demolizione deposito materiali, compreso trasporto e smaltimento a discarica autorizzata, ad € 2.500,00, escluso oneri fiscali, per certificazioni conformità impianti elettrico-idrico + autorizzazione allo scarico e ad € 800,00 per procedura "DOCFA". Tutti i sopraelencati costi sono stati decurtati dall'Esperto estimatore dal valore di stima dell'immobile. Eventuali ulteriori oneri ad oggi non valutabili, restano a carico dell'aggiudicatario.

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.

OFFERTA

- Prezzo base: € 15.261,00 (Euro quindicimiladuecentosessantuno/00).
- Offerta minima: € 11.446,00 (Euro undicimilaquattrocentoquarantasei/00), pari al 75% del prezzo base.
- Cauzione: € 1.145,00 (Euro millecentoquarantacinque/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 16,00 del giorno 22/07/2025.

Le offerte telematiche dovranno essere trasmesse mediante l’invio all’indirizzo PEC del Ministero, offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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. 101/2023 Avvocato Riggio Francesco, al seguente IBAN: IT37J0200843641000106888589, con la seguente causale: Proc. es. imm. R.G.E. 101/2023 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.garavirtuale.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.garavirtuale.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 120 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. Francesco Riggio, c.f. RGG FNC 76D17 C421N, con studio in Cefalù (PA), via Prestisimone n. 17, scala B, piano I, p.e.c. francesco.riggio@cert.avvocatitermini.it, email avv.frariggio@gmail.com, Tel.: 0921421451 e cell. 3314987649.

Per ricevere assistenza l'utente interessato a partecipare alla vendita potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto:



A) Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00. Sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923 - sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;

B) E-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it;

C) Chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche www.garavirtuale.it;

D) Tramite lo staff disponibile presso la SAT 2.0 – Sala Aste Telematiche sita in Termini Imerese Via Falcone e Borsellino n.85 dalle ore 9:00 alle ore 12:45 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.



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 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- Pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia epurata dei dati sensibili e completa di planimetria e fotografie dell'immobile, su:

- Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- Sito internet Astegiudiziarie.it;

- Sito internet Immobiliare.it

- Sito internet Asteannunci.it e i portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Cefalù, 01/04/2025.

Il Professionista Delegato.

Avv. Francesco Riggio.

