

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G. 127/2024

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

La sottoscritta Avv. Francesca Maranto, c.f. MRN FNC 79R69 G273M, 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, giusta ordinanza del 18/03/2025, depositata in data 19/03/2025, nel procedimento di espropriazione immobiliare iscritto al n. R.G. Es. Imm. 127/2024 del Tribunale di Termini Imerese (PA), a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 23/07/2025, alle ore 16,30, procederà alla vendita telematica sincrona, in unico lotto, dei seguenti immobili:

Bene 1: Unità immobiliare ubicata in Via Salvatore Cipolla n. 37/B – Campofelice di Roccella (PA) – 90010 – censita al N.C.E.U. del Comune Campofelice di Roccella (PA) al foglio 6 particella 1593 sub.2;

Bene 2: Unità immobiliare ubicata in Via Salvatore Cipolla n. 37/A – Campofelice di Roccella (PA) – 90010 – censita al N.C.E.U. del Comune Campofelice di Roccella (PA) al foglio 6 particella 1593 sub.3;

Bene 3: Unità immobiliare ubicata in Via Salvatore Cipolla n. 37 – Campofelice di Roccella (PA) – 90010 – censita al N.C.E.U. del Comune Campofelice di Roccella (PA) al foglio 6 particella 1593 sub.4;

Bene 4: Unità immobiliare ubicata in Via Salvatore Cipolla n. 37 – Campofelice di Roccella (PA) – 90010 – censita al N.C.E.U. del Comune Campofelice di Roccella (PA) al foglio 6 particella 1593 sub.5.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, 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.

Gli immobili vengono venduti liberi 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 degli immobili ove essi siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.

Gli immobili, compresi nel lotto unico posto in vendita, siti nella Via Salvatore Cipolla n. 37, 37/A e 37/B, del Comune di Campofelice di Roccella (PA), distano 150 m dal centro cittadino e sono

allocati all’interno di una zona altamente antropizzata caratterizzata da costruzioni a destinazione residenziale. La zona risulta ben collegata con le arterie viarie e risulta limitrofa alla strada SS113

che collega attraverso la A19 Campofelice di Roccella a Palermo.

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Il Bene 1: N.C.E.U. Foglio 6, particella 1593, sub. 2, magazzini e locali di deposito, sito in Campofelice di Roccella (PA), nella via Salvatore Cipolla n. 37/B, piano T, categoria C/2, classe 8,

consistenza 27 mq, superficie catastale 32 mq (totale), rendita euro 41,83 e il Bene 2: N.C.E.U.

Foglio 6, particella 1593, sub. 3, stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, sito in Campofelice di Roccella (PA), nella via Salvatore Cipolla n. 37/A, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale 31 mq (totale), rendita euro 40,28, sono stati fusi tra loro, pertanto, la relativa descrizione verrà trattata unitamente.

I beni 1 e 2 sono composti da un ampio locale di 57,57 mq., con un'altezza utile interna di circa 2,90 m., in un sufficiente stato di conservazione. Non esiste la dichiarazione di conformità né dell'impianto elettrico né dell'impianto idrico.

Il Bene 3: N.C.E.U. Foglio 6, particella 1593, sub. 4, abitazione di tipo civile, sito in Campofelice di Roccella (PA), nella via Salvatore Cipolla n. 37, piano 1-2, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 129 mq (totale), 126 mq (escluse aree scoperte), rendita euro 356,36.

Il piano primo è composto da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio e un servizio igienico ed ha un'altezza utile interna di circa 2,64 m.. Il piano secondo è composto da un ripostiglio, un servizio igienico, una camera da letto, un disimpegno e una camera padronale ed ha un'altezza di circa 2,65 m.. L'immobile si presenta, nel complesso, in un buono stato di conservazione. Non esiste la dichiarazione di conformità né dell'impianto elettrico, né dell'impianto idrico e né dell'impianto termico.

Il Bene 4: N.C.E.U. Foglio 6, particella 1593, sub. 5, magazzini e locali di deposito, sito in Campofelice di Roccella (PA), nella via Salvatore Cipolla n. 37, piano 3, categoria C/2, classe 6, consistenza 45 mq, superficie catastale 26 mq (totale), rendita euro 48,81.

Il piano terzo è composto da un ampio locale, un servizio igienico, un primo ripostiglio e un secondo ripostiglio ed ha un'altezza utile interna minima di circa 1,15 m e massima di 2,40 m..

L'immobile si presenta, nel complesso, in un buono stato di conservazione. Non esiste la dichiarazione di conformità né dell'impianto elettrico, né dell'impianto idrico e né dell'impianto termico.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Giuseppe Lo Bello, 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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato di fatto e le risultanze catastali. Le relative difformità sono dettagliatamente descritte nella perizia a firma dell'esperto Ing. Giuseppe Lo Bello, alla quale si fa espresso rinvio. L'impianto originario dell'immobile, composto esclusivamente dal piano terra e dal piano primo è antecedente all'01/09/1967. In data successiva al 1999 sono state effettuate delle rilevanti modifiche volumetriche. Sulla scorta degli accertamenti svolti dall'Esperto è emerso che l'edificio è stato oggetto di demolizione e successiva ricostruzione con altra tecnica costruttiva. Esistono modifiche sostanziali alla struttura originaria, non riconducibili a una semplice ristrutturazione, bensì a un intervento che ha comportato la realizzazione di un nuovo organismo edilizio. In considerazione di quanto sopra non esistono i presupposti per poter sanare tali difformità. Non sussistono neppure i presupposti per l'adesione al cosiddetto condono straordinario applicabile alle procedure esecutive/concorsuali, con riguardo al combinato disposto della Legge 47/85 e del D.P.R. 380 del 2001. Si precisa che sarà necessario procedere, con un costo stimato di € 2.500,00, alla "tombatura" del piano secondo e del piano terzo, con conseguente inutilizzabilità dei volumi prodotti dagli stessi. Per quanto attiene al piano terra ed al piano primo, che non rispettano l'altezza minima di 2,70 m. prevista per la destinazione d'uso civile abitazione, sarà necessario, ottenere un Permesso Di Costruire (PDC) in Sanatoria (ex art. 36 DPR 380/2001) volto a legittimarli per una destinazione d'uso compatibile all'altezza, ovvero a magazzino, con un costo stimato di € 13.000,00.

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 attualmente occupato dalla moglie del debitore esecutato che lo abita unitamente alle due figlie maggiorenni.

- Prezzo base: € 32.563,00 (Euro trentaduemilacinquecetosessantatre/00).

- Offerta minima: € 24.443,00 (Euro ventiquattromilaquattrocentoquarantatre/00), pari al 75% del prezzo base.

- Cauzione: € 2.445,00 (Euro duemilaquattrocentoquarantacinque/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 22/07/2025.

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. N. 127/2024 Trib Termini Im, al seguente IBAN: IT49N0200843641000107231653, con la seguente causale: Proc. es. imm. R.G.E. 127/2024 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

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. Francesca Maranto, c.f. MRN FNC 79R69 G273M, con studio in Cefalù (PA), via Prestisimone n. 17, scala B, piano I, p.e.c. francesca.maranto@cert.avvocatitermini.it, email avv.francescamaranto@gmail.com, Tel.: 0921421451 e cell. 3207645460.

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, 31/03/2025.

Il Professionista Delegato.



Avv. Francesca Maranto.

