

avv. Livio Fiorani

Abilitato al patrocinio dinanzi alla Corte Suprema di Cassazione ed alle altre Giurisdizioni Superiori
c.f. FRN LVI 73R16 G273S - p.iva 04668630827
tel. e fax 091.814.26.92 - 338/44.79.238
pec: livio.fiorani@cert.avvocatitermini.it



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare n° 161/ 2011 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto avv. *Livio Fiorani*, Professionista Delegato, con studio in Termini Imerese nella via Stesicoro n. 11 tel. 091/814.26.92 e 338/4479238, indirizzo e-mail *avv.liviofiorani@gmail.com*, p.e.c. *livio.fiorani@cert.avvocatitermini.it*,

- visto il provvedimento di delega alla vendita dei beni oggetto del procedimento esecutivo immobiliare n° 161 / 2011 emesso ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal G.Es. del Tribunale di Termini Imerese in data 30.09.2015 e successive integrazioni e modifiche;

- vista la relazione ipocatastale a firma del notaio dr.ssa *Giulia Messina Vitrano* del 13.03.2014 e successiva integrazione del 29.09.2014,

- visti gli artt. 569 e segg. c.p.c;

AVVISA

che il giorno **09 luglio 2025 alle ore 10:00 e segg.** si terrà in modalità sincrona pura, tramite la piattaforma *www.astetelematiche.it*, la vendita dei seguenti immobili:

LOTTO 01

a) Negozio con ingresso da via IV Novembre n.32 iscritto al N.C.E.U. al foglio 16 del Comune di Baucina, p.lla 1239 sub 1, piano T.

b) Magazzino con ingresso da via V.E. Orlando n.6 iscritto al N.C.E.U. al foglio 16 del Comune di Baucina, p.lla 1921, piani T-1°.

Prezzo base: € 14.100,00

Offerta Minina: € 10.575,00

Rilancio minimo: € 500,00

Stato dell'immobile: nella disponibilità di parte esecutata

Studio Legale Fiorani – via Stesicoro n. 11, 90018 Termini Imerese (PA) – *avv.liviofiorani@gmail.com*

LOTTO 03

terreno ubicato a Baucina (PA) composto da sei piccoli appezzamenti di terreno, ubicati nel Comune di Baucina, di cui due confinanti fra loro ed i restanti quattro distaccati tutti fra di loro, aventi le seguenti coordinate geografiche: -) terreno identificato al fg 17 p.lla 809: N 37°55'36,90"; E 13°32'31,40"; -) terreno identificato al fg 10 p.lla 393: N 37°55'55,34"; E 13°31'9,53"; -) terreno identificato al fg 10 p.lla 283: N 37°56'13,00"; E 13°31'35,27"; -) terreno identificato al fg 10 p.lla 522: N 37°56'13,00"; E 37°56'15,19"; -) terreno identificato al fg 10 p.lle 176-177: N 37°56'15,19"; E 13°31'28,19"; Identificato al catasto Terreni - Fig. 17, Part. 809, Qualità Seminativo - Fig. 10, Part. 393AA, Qualità Seminativo - Fig. 10, Part. 393AB, Qualità Uliveto - Fig. 10, Part. 283, Qualità Seminativo arborato - Fig. 10, Part. 522, Qualità Fico d'india - Fig. 10, Part. 176, Qualità Seminativo arborato - Fig. 10, Part. 177, Qualità Seminativo arborato

Prezzo base: € 986,80

Offerta Minima: € 740,10

Rilancio minimo: € 200,00

Stato dell'immobile: nella disponibilità di parte esecutata

Ai sensi degli artt. 30 e 46 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, nonché dell'art. 40 L. 28.02.1985 n. 47, nel rinviare a quanto più esaurientemente descritto in perizia e nei successivi supplementi, si dichiara che:

Lotto 01: in relazione all'unità sub a) per quanto attiene alla regolarità urbanistica ed alle attività necessarie per conseguire la legittimità del bene, si rileva quanto segue.

dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che, per il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, è stata rilasciata dal Comune di Baucina la concessione edilizia n°08 del 16/05/1994, mentre il bene in esame risulta munito di certificato di agibilità n. 31 rilasciato dal comune di Baucina in data 17/08/95. Il bene, seppur costituente un'unità catastale autonoma, secondo il progetto assentito dagli enti preposti, aveva una diversa consistenza che lo vedeva unito agli ambienti di piano primo mentre il piano secondo era previsto come corpo annesso agli ambienti di pari livello dell'edificio limitrofo, all'epoca identificato con la particella 1717. Ebbene, da quanto sopra si rileva come l'unità di cui alla p.lla 1239 sub 1, di fatto costituita dal negozio ubicato al piano terra del civico n.32 della via IV Novembre, al fine di conseguire anche la regolarità urbanistica necessita di una pratica in sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, così per come recepito con la L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., corredata anche di parere di sussistenza delle difformità strutturali. Per conseguire il parere di sussistenza per le difformità si rende necessario effettuare una verifica strutturale dell'intero edificio che sappiamo essere interessato da altre difformità quali, tra gli altri, anche un aumento di volume non sanabile al piano ultimo. Pertanto, il buon esito della pratica di regolarizzazione del bene in esame è condizionato dalla messa in pristino della porzione di edificio di ultimo piano il quale risulta di proprietà terzi. Quindi le condizioni sono tali che l'eventuale acquirente del solo negozio si troverebbe nell'impossibilità di procedere alla regolarizzazione dell'immobile se non dopo la rimozione del volume aggiuntivo,

attività che non potrebbe svolgere in forma autonoma e senza il coinvolgimento del proprietario dell'altra unità costituente la palazzina.

In relazione all'unità sub b) dalle ricerche effettuate non è stata ritrovata nessuna autorizzazione/concessione edilizia; per la regolarizzazione della ristrutturazione dell'immobile eseguita senza alcun atto autorizzativo, si potrà richiedere un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, subordinata al rilascio del N.O. del G.C. di Palermo, per quanto riguarda le modifiche di carattere strutturale. Sul bene grava un asservimento a parcheggio in favore delle unità immobiliari identificate con le particelle n.1239 sub 1 e 1239 sub 2, trascritto a Palermo il 27/05/1994 ai nn. 20676/15013,

Lotto 03: dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Baucina risulta che le particelle formanti il lotto ricadono, secondo il P.R.G. vigente, in zona territoriale omogenea "E" destinata alle attività agricole. Nelle zone "E" è consentita, a mezzo concessione, la costruzione di fabbricati a servizio dell'agricoltura, della zootecnia e delle attività connesse, con densità edilizia fondiaria di 0,03 mc/mq.

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità sincrona pura tramite la piattaforma www.astetelematiche.it

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto ing. Caterina Giacona depositata il 19/05/2015 e successive integrazioni, reperibili su siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteanunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click, ai quali 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 sui beni.

Visita dell'immobile

Il Professionista Delegato, avv. Livio Fiorani è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili sopra indicati; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando i numeri telefonici 091/814.26.92 e 338/4479238.

E' inoltre possibile visionare il tour virtuale dell'immobile sul portale www.quimmo.it

Soggetti che possono partecipare alle operazioni di vendita

Come previsto dal DM 32 / 2015, art. 20 "*Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura (..)*".

Modalità e termine di presentazione delle offerte

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

Le suddette offerte telematiche devono 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.

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.terminimerese@giustiziacert.it

Le modalità di presentazione delle offerte telematiche e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure" allegate al presente avviso.

Modalità di versamento della cauzione

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione (**di importo non inferiore al 10 % del prezzo di acquisto offerto**) dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, intestata a: **Esec. Imm. n. 161/2011 Trib. Termini Im.**, il cui IBAN è il seguente: **IT73J0200843641000107010549**

con la seguente causale: **Proc. es. Imm. RGEI n. 161 / 2011** con indicato un "nome di fantasia".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato entro le ore 24,00 del giorno precedente la data della vendita (ad es., si consiglia di eseguire il pagamento della cauzione almeno cinque gironi prima della data della vendita, se disposto con bonifico ordinario, od almeno tre giorni prima della vendita se effettuato tramite bonifico urgente, dovendosi in ogni caso rispettare il termine di accredito come sopra indicato).

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, si rinvia alle "Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure" allegate al presente avviso.

Modalità di versamento del saldo prezzo

Trattandosi di procedimento nel quale viene fatto valere un credito fondiario ai sensi del d.lgs 385 / 1993 (TU delle leggi in materia bancaria e creditizia), in adempimento al disposto di cui all'art. 41 del T.U. e delle previsioni del G.Es. l'aggiudicatario del Lotto 01 sarà tenuto a versare, entro 60 giorni dall'aggiudicazione (o nel minore termine indicato nell'offerta di acquisto), direttamente all'Istituto mutuante quella parte del saldo prezzo corrispondente al complessivo credito dallo stesso vantato per capitale, accessori e spese. Resta salva la possibilità per l'aggiudicatario o dell'assegnatario di avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5, T.U.B. (e ciò previo accertamento, a propria cura, della sussistenza dei relativi presupposti e condizioni),

assumendo i relativi obblighi e ciò purché paghi, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, al predetto Istituto quanto allo stesso dovuto per rate scadute, accessori e spese. Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non abbia inteso avvalersi della summenzionata facoltà il Delegato specificherà, con comunicazione che sarà trasmessa a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata nel domicilio, anche telematico, eletto, le modalità con cui effettuare il versamento per il saldo prezzo e per le spese conseguenti al trasferimento. In particolare dovrà essere accreditato al titolare del credito fondiario un importo pari - nella misura massima - all' 80% del prezzo di aggiudicazione (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito stesso) entro l'indicato termine di gg. 60; il restante 20 % (dedotto l'importo della cauzione) - ovvero il diverso importo conseguente all'intervenuta precisazione del credito - sarà versato - nel termine massimo di gg. 120 - al Professionista Delegato (e da questi riversato sul c/c o sul LDR intestato alla procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili). L'offerente è altresì tenuto al versamento - nel medesimo termine massimo di 120 gg. - degli oneri, diritti e spese di trasferimento, nella misura allo stato presuntivamente determinata nel 20 % del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e/o diversa quantificazione che sarà comunicata con le modalità di cui sopra dal professionista delegato. I versamenti in favore della procedura dovranno avvenire mediante distinti assegni circolari intestati: "*proc. es. n° 161 / 2011 Trib. Termini Imerese*", ovvero mediante distinti bonifici da effettuarsi sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è stato indicato nel paragrafo che precede, eventualmente indicando il lotto di riferimento e con specificazione, nella causale, dell'imputazione al prezzo di aggiudicazione od alle spese di trasferimento.

Il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento non è suscettibile di proroga.

Assistenza

In ogni caso, è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica:**

Per Aste Giudiziarie In Linea:

call center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto: tel. 0586 20141 e-mail: assistenza@astetelematiche.it. Staff disponibile presso la Sala Aste Telematiche di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., sita in Termini Imerese, Via Vittorio Amedeo n. 30, dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 (tel. 0586.095333).

Termini Imerese, 15 marzo 2025

Il Professionista Delegato

avv. Livio Fiorani