

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 2/2024

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Prima vendita

Il delegato, Avv. Angelo Saglimbene con studio in Misilmeri, C.so Vittorio Emanuele n. 192, tel. 091/8734095, indirizzo e-mail avvocato.saglimbene@libero.it

pec: angelo.saglimbene@cert.avvocatitermini.it

- Visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Termini Imerese del 18/02/2025 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- Vista la relazione ipo - catastale redatta dal Notaio Nicolò Tiecco del 2/04/2024;
- Considerato che la vendita del bene pignorato è soggetta alla normativa sul credito Fondiario;
- **vista la circolare emanata dal Tribunale il 19/02/2018 in tema di obbligo di pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale delle vendite pubbliche;**
- **vista la circolare emessa dai sigg. GG. Es. il 3/06/2020 con la quale è stato disposto che durante il periodo emergenziale le vendite siano espletate secondo il modello di vendita "sincrona pura" e che, in caso di esito infruttuoso della prima vendita telematica, si fissi una seconda vendita al medesimo prezzo, sempre in modalità "sincrona pura";**
- Vista le direttive dei Giudici del Tribunale di Termini Imerese, Sezione Esecuzioni Immobiliari, contenute nella circolare del 18/01/2021;
- Viste le disposizioni generali, in materia di vendita immobiliare sincrona pura, dettate dal Tribunale di Termini Imerese, che allegate al presente avviso, ne fanno parte integrante;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

della vendita con modalità "sincrona pura" senza incanto dei seguenti beni immobili siti in Misilmeri (PA):

LOTTO UNICO

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Nazionale n°156

In contesto condominiale e ubicato a Misilmeri (PA), Località Portella di Mare in Via Nazionale n° 156, in pieno centro cittadino insiste l'immobile oggetto di procedura che consiste in un appartamento interamente al piano terra con accesso diretto dalla corte condominiale. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale, commerciale e direzionale in area dotata di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1557, Sub. 6, Categoria A2 mq 103,10;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Situazione Urbanistica e Catastale (per ulteriori dati si rimanda interamente alla perizia estimativa)

Dall'analisi della documentazione recepita dall'ufficio tecnico del Comune di Misilmeri è emerso che il

fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato giusta Concessione Edilizia

n° 12/91 del 10/04/1991. Tuttavia, analizzata la planimetria di progetto del piano terra, si constata che il progetto originale prevedeva per tutto il piano terra del fabbricato, una destinazione d'uso non residenziale, diversa rispetto allo stato d'uso dell'immobile oggetto di pignoramento (oltre ad una ulteriore difformità nel piano seminterrato, che però non interessa il procedimento esecutivo in oggetto).

Per regolarizzare tale abuso, è stata presentata in data 31/03/1995 Domanda di Condonio Edilizio Prot. 1876 per il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 724/94. Tuttavia, tale sanatoria, è stata portata a termine solo e soltanto per alcune unità immobiliari estranee al presente procedimento

esecutivo, fermo restando che gli elaborati grafici di progetto e documentali coinvolgono anche l'immobile oggetto di procedura e che per lo stesso è ancora in itinere la pratica di condono.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA

Nello stato di fatto in cui si trova, il bene oggetto di analisi consiste in un appartamento distribuito interamente al piano terra con accesso diretto dalla corte condominiale attraverso un ampio portone di

ingresso. Dall'ingresso si raggiunge facilmente un ampio soggiorno, dotato di balcone con affaccio su Via Padri Vocazionali, e collegato direttamente con il disimpegno che conduce alle due stanze da letto (una matrimoniale, dotata di cabina armadio e l'altra doppia), un ripostiglio, un bagno e la sala da pranzo, collegata anch'essa con l'esterno dove insiste, in una veranda coperta, la cucina dell'appartamento.

L'immobile è privo di tutti gli infissi interni (porte interne, finestre e porte-finestre), dei condizionatori, delle placche elettriche, degli interruttori, dei lampadari e delle prese. Inoltre si segnala la necessità di rimettere in pristino la porta di ingresso.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E FINITURE

Realizzato negli anni '90, il condominio in cui insiste l'immobile oggetto di procedura consiste in due corpi di fabbrica, denominati "A" e "B" di complessive 4 elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato. La struttura portante è intelaiata a travi e pilastri in calcestruzzo armato, i tompagni e i tramezzi in blocchi di laterizio forato e gli orizzontamenti realizzati probabilmente in laterocemento. Le pareti interne risultano essere finite da tutti gli strati funzionali di intonaco, rifiniti con tinteggiatura (da riprendere in seguito all'abbandono dell'immobile) da colori tenui in alcuni ambienti, più vivaci in altri. I pavimenti sono rifiniti in 18 di 36 una unica soluzione da piastrelle in gres porcellanato, così come i rivestimenti del bagno, fino ad una altezza di circa 2 metri. La veranda è attrezzata con una cucina in muratura, anch'essa rivestita da piastrelle stile rustico fino ad una altezza di circa 1,60 m.

INFISSI E IMPIANTI

Come già esplicitato in precedenza, l'immobile al momento del sopralluogo appariva privo degli infissi

interni ed esterni, nonché di tutti i componenti finali dell'impianto elettrico. Il bagno e il ripostiglio risultano dotati di grate in metallo non apribili. Sono presenti inoltre le tapparelle di chiusura, alcune delle quali divelte e da ripristinare. L'impianto elettrico, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento appare realizzato interamente sottotraccia, così come l'impianto idrico, sia in adduzione che in scarico. L'appartamento gode di riserva idrica condominiale.

CONSIDERAZIONI FINALI

Nel complesso l'immobile, nello stato di fatto riscontrato, appare in buone condizioni strutturali ma pessime condizioni manutentive. L'immobile, così come descritto, non risulta ad oggi agibile. Stato dell'immobile: Libero.

Prezzo base: € 49.623,14 **Offerta minima:** € 37.218,00 **Rilancio minimo** 2.500,00

Data della vendita: 7 luglio 2025 ore 11:30

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità “sincrona pura” tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, PDG di iscrizione n. 1 del 01/08/2017 di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. B) DM 32/2015; Si invitano le parti costituite, i creditori e gli offerenti, tranne i debitori, a partecipare alla vendita telematicamente, per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto descritti nella relazione tecnica del consulente tecnico Arch. Simone Antoci, nominato dal Tribunale, del 10/1/2025, reperibile su siti www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, 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 sui beni. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, quali risultano dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti, meglio descritti nella relazione dell'Arch. Antoci Simone, e depositata agli atti del fascicolo, che deve intendersi qui richiamata e trascritta ed alla quale si fa rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo, gravanti sul bene.

I costi necessari per la regolarizzazione, nonché le spese e le competenze tecniche, sono stati calcolati dall'Esperto stimatore, che ne ha tenuto conto, ai fini della determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente esecuzione.

L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica (APE) e delle dichiarazioni di conformità degli altri impianti.

Per ogni ulteriore informazione e dato tecnico si rimanda interamente alla perizia estimativa.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè, per tali motivi, potrà essere revocata.

Visita dell'immobile

Il Delegato 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 il numero telefonico 347/1185390.

Modalità e termine di presentazione delle offerte



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

Le offerte telematiche devono 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. 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@giustiziacerit.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

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: **IT 49 S 02008 43641 000107137244**

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

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, nonché degli oneri, diritti e spese di trasferimento, nella misura presuntivamente determinata nel 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato, entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione ovvero nel minor termine indicato in offerta.

Trattandosi di un procedimento relativo a credito fondiario, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre la restante parte del 20 % sarà versato sul conto corrente della procedura.

Se il saldo del prezzo di aggiudicazione o le spese di trasferimento non sono versate nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, oltre all'addebito della eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, e quindi dispone una nuova asta.

Assistenza

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

Per Astetelematiche:

Call center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 al numero: 0586.20141;

B. E-mail: assistenza@astetelematiche.it;

C. 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).

I servizi di assistenza riguardano i seguenti ambiti:

- supporto all'utenza per la corretta consultazione dell'avviso di vendita e della relazione di stima;

- supporto per la consultazione delle vendite giudiziarie con beni nelle zone di interesse tramite sistema di geo localizzazione;
- supporto all'utenza per la richiesta di visita dell'immobile mediante il Portale delle vendite pubbliche (obbligatoria);
- supporto all'utenza per la compilazione e la presentazione dell'offerta telematica tramite il modulo web ministeriale presente sul Portale delle vendite pubbliche e sui Portali del gestore delle vendite telematiche;
- supporto per il corretto versamento della cauzione;
- supporto per la verifica dei requisiti hardware necessari alla partecipazione per via telematica;
- supporto all'utilizzo della consolle di gara;
- rilascio della PEC e del dispositivo di firma digitale (su richiesta) utili alla presentazione dell'offerta telematica ed alla partecipazione;
- ulteriori approfondimenti sulle vendite telematiche.

Misilmeri, 8/04/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Angelo Saglimbene