



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari
procedura di espropriazione immobiliare
R.G.Es. n. 23/2024

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA PURA (CREDITO FONDIARIO)

Il sottoscritto **Avv. Alessandro Nicotra**, con studio in Ficarazzi, nel corso Umberto I n. 453, (tel. 0916361293; p.e.c.: alessandronicotra@pecavvpa.it; indirizzo e-mail: nicotralex2005@libero.it), nominato Professionista Delegato alle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato:

- vista l'**ordinanza di vendita** emessa dal G.Es. il giorno 02-14.10.2024;
- vista la relazione notarile a firma del Notaio N. Tiecco del 22.02.2024;
- viste le perizie dell'Esperto stimatore, Ing. S. Agrusa, del 22.07.2024 e del 18.11.2024;
- ritenuto necessario, pertanto, fissare la vendita dei beni pignorati e che la stessa è soggetta alla normativa sul "**credito fondiario**";
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

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

che è stata disposta la vendita telematica sincrona pura del seguente compendio immobiliare:

"LOTTO UNICO:

piena proprietà (1/1) di una unità immobiliare/appartamento ad uso residenziale, sita nel Comune di Ficarazzi (PA), via Vittorio Emanuele Orlando n. 30, piano primo, salendo le scale a sx, identificata al N.C.E.U. con il Foglio 1, p.lla 713 sub. 3, cat. A/3, rend. €. 340,86, composta da ingresso, due vani cucina, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio; con annesso magazzino al piano quarto, identificato al N.C.E.U. con il Foglio 1, p.lla 713 sub. 10, cat. C/2, rend. €. 19,37, unico ambiente.

L'accesso all'unità immobiliare avviene per mezzo della scala di collegamento condominiale, in mediocre stato di conservazione e priva di impianto di sollevamento.

Superficie commerciale lorda di mq. 96,53.

La vendita del lotto unico non è soggetta a i.v.a..

L'immobile risulta non occupato: in fase di sopralluogo è stato eseguito accesso forzoso.

Nelle perizie, in atti, si evincono alcune difformità edilizie relative a:

- 1) unità immobiliare, al piano primo, identificata al N.C.E.U. con il Foglio 1, p.lla 713 sub. 3, cat. A/3, composta da ingresso, due vani cucina, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio; risulta una diversa distribuzione degli spazi interni e un ampliamento della superficie non residenziale mediante la realizzazione di un balcone sul retro-prospetto dell'unità, rispetto a quanto riportato nella pianta allegata al progetto;
- 2) magazzino al piano quarto, identificato al N.C.E.U. con il Foglio 1, p.lla 713 sub. 10, cat. C/3, unico ambiente, risulta privo di titolo edilizio e non si evince nella rappresentazione grafica allegata alla C.E..

Dal punto di vista edilizio, per quanto attiene l'unità immobiliare, al piano primo, identificata al N.C.E.U. con il Foglio 1, p.lla 713 sub. 3, cat. A/3, le difformità indicate sono suscettibili di regolarizzazione urbanistica e, in particolare:

- per la diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la redazione della pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – CILA/tardiva;
- per l'ampliamento della superficie non residenziale, mediante la demolizione e messa in pristino del balcone di retro-prospetto.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal punto di vista edilizio, per quanto attiene il magazzino al piano quarto, identificato al N.C.E.U. con il Foglio 1, p.lla 713 sub. 10, cat. C/2, unico ambiente, le difformità indicate, in base alla tipologia dell'abuso, non sono suscettibili di regolarizzazione urbanistica e si dovrà quindi procedere alla demolizione e messa in pristino.

Per l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile, mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titoli abilitativi, si rinvia alle perizie in atti.

I costi relativi alle superiori opere, che dovrà sopportare l'aggiudicatario, sono stati quantificati nelle perizie in atti – alle quali si rinvia – e detratti dall'originario valore di stima.

In relazione alla vigente legislazione urbanistica, per quanto risulta dalla documentazione in atti e dalle perizie dell'Esperto stimatore, l'unico lotto di cui al presente: non risulta regolare per la l. 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 risulta agibile; il fabbricato di cui fa parte integrante l'unico lotto oggetto del presente, risulta realizzato in forza del Nulla Osta per Esecuzioni di Lavori Edili n. 597 del 21.02.1968, successivamente il Comune di Ficarazzi rilasciava il certificato di agibilità/abitabilità n. 3004/80 e che oltre quelli citati vi sono altri titoli o provvedimenti emessi; 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.

Sono presenti spese condominiali, scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizie, che dovrà sopportare l'aggiudicatario e che sono state detratte dall'originario valore di stima.

Il lotto unico di cui al presente avviso viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, come risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione di terzi, ove e se legalmente esistenti.

La vendita forzata non è soggetta alla normativa concernente la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata.

Data della vendita: 04 giugno 2025, ore 16:00.

Prezzo base: €. 32.539,12

Offerta minima efficace: €. 24.404,34

In caso di gara fra più offerenti sarà previsto un rialzo minimo di €. 1.500,00”.

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità telematica sincrona pura, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it.

Si invitano i creditori e gli offerenti a partecipare telematicamente per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti. Potranno partecipare o assistere alle operazioni di vendita i soggetti indicati nell'art. 20, commi 1 e 2, d.m. n. 32/2015.

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma dell'esperto Ing. S.re Agrusa del 22.07.2024 e del 18.11.2024, reperibili sui siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteanunci.it, e sui portali collegati al sistema aste.click; si fa espresso rinvio alle relazioni di stima anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Visita dell'immobile

Il Delegato, Avv. Alessandro Nicotra, è già 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>, sino a 10 giorni prima della vendita.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numeri telefonici 091.6361293-333.4544458, nei giorni di lunedì e mercoledì, dalle ore 16:30 alle ore 18:30.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto telematiche devono essere inviate, dal **presentatore dell'offerta**, entro, e non oltre, le ore 17:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta (04.06.2025).

Le offerte telematiche devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo p.e.c. del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, utilizzando **esclusivamente** il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, e attraverso il portale del gestore di vendita telematica www.garavirtuale.it, cliccando sul link presente nel dettaglio della scheda del singolo bene posto in vendita. 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@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

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione – non inferiore al 10% della somma offerta – dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: **IT 49 F 02008 43641 000107081309**, indicando nella causale: “E. I. n. 23/2024, Trib. Termini Imerese”, precisando che il bonifico della cauzione dovrà concretizzarsi, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, entro e non oltre le ore 24:00 del giorno precedente la data della vendita. (Si consiglia di eseguire il bonifico ordinario almeno 5 giorni prima; bonifico urgente almeno 3 giorni prima della scadenza del termine).

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

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, della quota parte del 50% del compenso del professionista incaricato per la predisposizione del decreto di trasferimento, degli oneri tributari e delle spese per la trascrizione del trasferimento di proprietà (forfetariamente quantificate nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio), entro il termine massimo di 120 giorni, ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta, dall'aggiudicazione, a pena di decadenza dell'aggiudicazione.

L'importo di detti oneri sarà comunicato entro 15 giorni dall'esperimento della vendita dal Delegato ovvero dall'Ausiliario nominato dal Delegato medesimo.

In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme già versate.

In presenza di Creditore fondiario – come nel caso in specie – il Delegato inviterà senza ritardo il creditore a precisare l'ammontare del credito.

L'importo da versare, **entro il termine di 60 giorni**, per il saldo prezzo e per le spese conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito), mentre il restante 20%, sarà versato sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili.

Assistenza

In ogni caso, è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica – Edicom Finance S.p.a.** – tramite *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;

E-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it;

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

Tramite lo staff disponibile presso la S.A.T. 2.0 – Sala Aste Telematiche, Edicom Finance S.p.a., 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 e nella relazione peritale.

Ficarazzi-Termini Imerese, lì 18 febbraio 2025

F.to digitalmente da:
Il Professionista Delegato
Avv. Alessandro Nicotra n.q.