



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 66/2022

II VENDITA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA PURA

Il delegato, Avv. Angela Loriani, con studio in Termini Imerese, Via Falcone e Borsellino n. 79, tel.091/9101860, fax lo stesso, cellulare 3337699143, indirizzo e-mail: lorianoangela@libero.it

pec: angelaloriani@pecavvpa.it

vista l'**ordinanza di vendita** del G.E. dott.ssa Debernardi del giorno 07 MARZO 2024;

- vista la circolare emanata dai Giudici Dell'Esecuzione in data 5 giugno 2020,
- vista la relazione notarile del Notaio dott. Nicolò Tiecco del 14 luglio 2022;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- visto il provvedimento del 11/09/2024;
- vista l'asta del 08/01/2025 dove è stato aggiudicato il lotto n. 3;

AVVISA

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

della vendita sincrona pura senza incanto dei seguenti beni immobili siti Termini Imerese (PA), C.da Incallisi snc e nello specifico:

LOTTO N.1: piena proprietà di una villetta unifamiliare con annessa corte di pertinenza, identificata al catasto fabbricati al foglio 23, particella 1298, sub 5, cat A/7. L'immobile fa parte di un residence composto da 16 villette. All'immobile si accede da un cancello e si scende per una stradina privata e si arriva alla area di parcheggio, poi un portone di ingresso ci si immette in un ampio soggiorno dal soffitto inclinato, con due aperture finestrate ed una seconda porta di accesso dall'esterno collocata di fronte un patio, che in progetto prevedeva un pergolato in legno sostituito però da uno in ferro; dal soggiorno si accede anche, attraverso un vano porta senza infisso, ad una cucina abitabile con tetto piano controsoffittato, anche essa con due aperture finestrate e porta che apre esternamente sul patio precedentemente descritto. Subito dopo la porta di ingresso è stato realizzato un guardaroba in cartongesso a seguire due rampe di scale che portano verso il locale tecnico al piano interrato ed una verso la zona notte dove si trovano un ampio bagno, una cameretta e la camera matrimoniale con un secondo bagno.

LOTTO N.2: piena proprietà di una villetta unifamiliare con annessa corte di pertinenza, identificata al catasto fabbricati al foglio 23, particella 1298, sub 6, cat A/7. L'immobile fa parte di un residence composto da 16 villette. All'immobile si accede da una stradina privata, priva di cancello che porta alla zona parcheggio e, poi, dal portone di ingresso ci si immette in un ampio soggiorno dal soffitto inclinato, con due aperture finestrate ed una seconda porta di accesso dall'esterno prospiciente il patio, che in progetto prevedeva un pergolato in legno sostituito però da una struttura in legno più ampia di quella consentita chiusa a veranda; dal soggiorno si accede anche, attraverso un vano porta senza infisso, ad una cucina abitabile con tetto inclinato, anche essa con due aperture finestrate e porta che immette sulla veranda precedentemente descritta. Dal soggiorno si sviluppano due rampe di scale che portano verso il locale tecnico al piano interrato ed una verso la zona notte dove si trovano un unico bagno, due camerette e la camera matrimoniale.

LOTTO N. 1 prezzo base d'asta, determinato ai sensi dell'art. 568 cpc, è stabilito in

€ 127.778,00 (centoventisettemilasettecentosettantaotto/00) per la quota 1000/1000;

Offerta minima: € 95.833,50 (novantacinquemilaottocentotrentatre/00). Rilancio € 4.000,00

LOTTO N. 2 prezzo base d'asta, determinato ai sensi dell'art. 568 cpc, è stabilito in

€ 26.554,00 (ventiseimilacinquecentocinquantaquattro/00) per la quota 1000/1000;

Offerta minima: € 19.915,50 (diciannovemilanovecentoquindici/50). Rilancio € 1.500,00;

Conformità catastale:

Relativamente al lotto n. 1 Effettuando il confronto fra il rilievo eseguito e la planimetria catastale dell'immobile, considerando ininfluyente ai fini del classamento, la realizzazione nel soggiorno di un guardaroba in cartongesso che non costituisce vano, non si evidenziano difformità fra le due planimetrie del piano terra. Per quanto riguarda il piano interrato, invece, trasformato in due vani utili, rispetto alla destinazione di locale tecnico indicata in planimetria catastale, essendo questa trasformazione abusiva ed in alcun modo sanabile, in quanto oltre a generare una nuova cubatura, gli ambienti non presentano nemmeno i requisiti minimi di abitabilità, per cui si prevede il ripristino dello stato dei luoghi.

In definitiva, l'immobile non risulta conforme da punto di vista urbanistico-edilizio alle prescrizioni del progetto per le seguenti difformità:

- a) diversa distribuzione interna degli ambienti;

- b) diversa destinazione d'uso riservata al locale tecnico, trasformato in vani con superficie residenziale ed apertura in esso di n. 3 piccole finestre.

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di abitabilità/ agibilità. Non risulta, tra l'altro, presentata alcuna richiesta di sanatoria per gli abusi rilevati e non si trova nelle condizioni previste dal combinato disposto dell'art. 40 comma 6, L. 47/85 e dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/01.

Si rappresenta che l'immobile in questione ricade in una zona interessata da dissesto anche se il lotto in questione non è stato interessato, pertanto, il tecnico stimatore ritiene che l'immobile potrà conseguire l'agibilità senza bisogno di effettuare interventi di consolidamento del terreno.

L'immobile è sprovvisto di attestato di conformità energetica e di dichiarazione di conformità degli impianti.

Relativamente al lotto 2 Effettuando il confronto fra il rilievo eseguito e la planimetria catastale dell'immobile, si evidenzia la difformità fra le due planimetrie del piano terra, costituita dalla chiusura del pergolato con una veranda che di fatto trasforma la superficie pertinenziale del patio, in superficie residenziale. Per quanto riguarda il piano interrato, invece, trasformato in due vani utili, rispetto alla destinazione di locale tecnico indicata in planimetria catastale, essendo questa trasformazione abusiva ed in alcun modo sanabile, in quanto oltre a generare una nuova cubatura, gli ambienti non presentano nemmeno i requisiti minimi di abitabilità, per cui si prevede il ripristino dello stato dei luoghi.

In definitiva, l'immobile non risulta conforme da punto di vista urbanistico-edilizio alle prescrizioni del progetto per le seguenti difformità:

- a) diversa distribuzione interna degli ambienti;
- b) chiusura a veranda del patio ed aumento della volumetria e della superficie utile residenziale;
- c) diversa destinazione d'uso riservata al locale tecnico, trasformato in vani con superficie residenziale ed apertura in esso di n. 4 piccole finestre.

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di abitabilità/ agibilità. Non risulta, tra l'altro, presentata alcuna richiesta di sanatoria per gli abusi rilevati e non si trova nelle condizioni previste dal combinato disposto dell'art. 40 comma 6, L. 47/85 e dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/01.

Si porta a conoscenza dei potenziali acquirenti che l'immobile in questione ricade in una zona interessata da dissesto idrogeologico. Il lotto in questione è stato interessato da una grave

frana e, pertanto, necessita di interventi di messa in sicurezza da attuare attraverso la stabilizzazione del suolo che occupa il versante a valle. Costi stimati dal tecnico stimatore in euro 137.960,00.

L'immobile è sprovvisto di attestato di conformità energetica e di dichiarazione di conformità degli impianti.

L'immobile è sprovvisto di attestato di conformità energetica e di dichiarazione di conformità degli impianti.

Tutti i lotti, essendo inseriti in un contesto residenziale presentano parti comuni con le altre villette e, nello specifico: cancello d'ingresso, area di sosta e di manovra, strada privata interna alla lottizzazione, aree a verde e cisterna per riserva idrica.

Data della vendita: 16 luglio 2025, per il lotto 1 dalle ore 9,30 alle ore 10,00, per il lotto 2 dalle ore 10,00 alle ore 10,30.

Il lotto nn. 1 è occupato, mentre il lotto n. 2 è libero.

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 e di quella integrativa a firma dell'esperto arch. Vincenzo Ferrigno reperibile su siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, 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.

Visita dell'immobile

Il Delegato avv. Angela Lorianò 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, almeno 15 gg prima della data della vendita, 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 333/7699143.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto telematiche 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@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.terminiimerese@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 66/2022 R.G.E.", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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.

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 dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: **IT42P0200843641000106572711.**

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE

Il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere versato dall'aggiudicatario nel termine di gg 120 (centoventi) dalla data di aggiudicazione. **Trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario**, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare del credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario, nonché la causale da indicare nel bonifico, previa verifica dell'avvenuta ammissione al passivo del creditore fondiario. Successivamente il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario e che dovrà avvenire entro 120 gg dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nella offerta di acquisto. Si precisa che il versamento sarà effettuato direttamente al creditore fondiario nella misura dell'80% mentre il restante 20% (quota di accantonamento) direttamente sul conto della procedura **a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate: IT42P0200843641000106572711, intestate a "E.I.n. 66/2022 Trib. Termini Imerese" con la causale: versamento restante saldo prezzo Trib. T.Imerese es.imm. rgn. 66/2022 con l'indicazione del lotto".**

Nello stesso termine (120 gg) e con le stesse modalità, dovranno essere versate le spese della procedura, determinate, forfettariamente, nella misura del 15% sul prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, **a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate: IT42P0200843641000106572711, intestate a "E.I.n. 66/2022 Trib. Termini Imerese" con la causale: versamento spese relative al lotto n..."**.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di aggiudicazione entro il termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 cpc.

Il delegato precisa che, solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni fiscali richieste dall'aggiudicatario, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, in ogni caso sempre salvo eventuale conguaglio che potrà essere richiesto in qualsiasi momento.

Assistenza

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nelle eventuali integrazioni e, nelle condizioni generali di vendita, da recapitarsi sul sito internet www.astegiudiziarie.it

Termini Imerese lì 21/03/2025,

Il Professionista Delegato

Avv. Angela Lorianò

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®