

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 72/2024

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Luisa Centineo, con studio in Termini Imerese (PA), Via Bevuto n. 49 (indirizzo mail: luisacentineo@gmail.com, pec: luisa.centineo@cert.avvocatitermini.it; tel: 328 / 0241353),

- vista **Pordinanza di vendita** del G.E. dr.ssa Giovanna Debernardi del giorno 04.12.2024;
- visto l'art. 591 bis c.p.c;

AVVISA

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

della vendita **sincrona pura** senza incanto del seguente bene immobile, così descritto in perizia, sito in MISILMERI (Portella di Mare), via F. Lanza n. 6, che si terrà il giorno **29 LUGLIO 2025, ore 16:00 e ss. in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**

LOTTO UNICO formato dai seguenti Beni:

BENE 1: Piena proprietà (1/1) dell'Appartamento, per civile abitazione, sito nel Comune di Misilmeri (Portella di Mare), via F. Lanza n. 6, posto al piano terzo di un edificio privato a cinque elevazioni fuori terra. Presenta accesso dalla via Francesco Lanza n. 6, da cui si accede al vano scala senza ascensore a servizio dell'edificio. L'appartamento è composto da un ingresso che immette sia nella cucina-soggiorno che nel salone da cui, tramite un altro disimpegno, si accede alle due camere da letto, al wc e ad un ripostiglio, tutti sufficientemente illuminati. La zona giorno si affaccia su un ampio balcone prospiciente sulla via F. Lanza che costeggia i due lati dell'immobile. Si precisa sin d'ora, come riportato in perizia, che l'immobile è sito nella via Francesco Lanza n. 6, e non in contrada Duca di Brolo come riportato in visura catastale e che la categoria A/7 (villino) sarebbe da rettificare in quanto l'immobile fa parte di un edificio posto in zona B2, tessuto urbano di completamento quindi riconducibile in una categoria A/2 (civile abitazione).

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Misilmeri al Foglio 5, Part. 610 sub 6, piano 3°, cat. A/7, classe 3, vani 6,5, rendita € 537,12.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

BENE 2: Quota indivisa pari a 1/3 del Magazzino di pertinenza dell'abitazione (BENE 1), costituito da un locale deposito con antistante terrazzo comune posto al piano quarto di un edificio privato a cinque elevazioni fuori terra, **ubicato a Misilmeri (Portella di Mare), via F. Lanza n. 6.** Il suddetto Bene n. 2 ad uso locale-magazzino con antistante terrazzo (lastrico solare) di copertura dell'intero edificio, posto al quarto e ultimo piano di tutto l'edificio, è costituito da un vano, rappresentante uno dei tre locali sgombero identificato, per comune accordo tra i proprietari, così trascritto nell'atto di compravendita e verificato dallo stesso esperto stimatore in sede di sopralluogo, nel primo locale a sinistra entrando nel terrazzo, che risulta essere quindi la quota di 1/3 dell'intero locale di pertinenza dell'appartamento posto al pian terzo (BENE 1). Si precisa anche, come rappresentato in perizia, che **l'aggiudicatario dovrà procedere all'attività di voltura catastale per il magazzino (**

BENE 2), in quanto non risulta l'allineamento catastale per il suddetto magazzino, così come meglio precisato nella perizia di stima, al cui contenuto integralmente si rinvia.

Identificato in catasto al foglio 5, p.lla 610 sub 7, piano 4°, cat. C/2, cons. 50 mq, rendita € 126,53.

Il Magazzino viene posto in vendita per la quota di proprietà pari ad 1/3.

LOTTO UNICO:

Data della vendita: 29.07.2025 ore 16:00

Prezzo base: € 90.157,31

Offerta minima € 67.617,98

Rilancio Minimo € 2.000,00

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità sincrona pura in via telematica, in data 29.07.2025 ore 16,00, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it

Vendita Telematica Sincrona Pura

La gara è avviata nel giorno e all'ora stabiliti e riportati nella pagina-vendita; possono parteciparvi i soggetti abilitati dal referente previa verifica telematica dei requisiti tecnici e formali delle offerte presentate telematicamente e che abbiano versato la cauzione. I rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica con la simultanea connessione del referente della procedura e degli offerenti.

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Maria Simonetta Militello, reperibile su 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 alla relazione di stima anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché in ordine alla regolarità edilizia.

Per quanto concerne la corrispondenza catastale del LOTTO UNICO (costituito dai Beni n.ri 1 e 2) si rappresenta quanto segue.

Come si evince dalla lettura della relazione di stima, al cui contenuto ci si riporta integralmente, è risultato che: “ **Per il Bene 1:** in seguito ad attenta analisi cartacea, da rilievo metrico e fotografico effettuato durante le operazioni peritali e redatta la restituzione grafica dello stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si sono rilevate delle piccole difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata dalla planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate, che consistono: nel vano salone-soggiorno non sono presenti le due finestre prospicienti sulla stradina laterale. Si precisa che l'immobile è sito in Francesco Lanza n. 6 e non contrada Duca di Brolo come riportato in visura catastale e che la categoria A/7 (villino) sarebbe da rettificare in quanto l'immobile fa parte di un edificio posto in zona B2, tessuto urbano di completamento quindi riconducibile in una categoria A/2 (civile abitazione). Considerato che per l'immobile è stata presentata concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 ma non è stata ancora rilasciata in quanto non sono stati pagati tutti i versamenti relativi all'oblazione ed oneri concessori e necessita la presentazione di integrazione di documentazione, si dovrebbe contestualmente regolarizzare la difformità sopra menzionata, una CILA tardiva secondo D.P.R. n. 380/2001, e di conseguenza provvedere a variare ed aggiornare la planimetria presente presso l'Agenzia del Territorio di Palermo – catasto fabbricati- tramite presentazione di Docfa – modello variazione. Considerato che gli oneri stimati per la regolarizzazione saranno posti a carico dell'acquirente (aggiudicatario), lo scrivente esperto ne terrà conto nella valutazione finale del lotto. La sovrapposizione tra foglio di mappa n. 5 con immagine satellitare presenta una difformità, in quanto la p.lla 610 si trova invertita, segnata nell'area dalla p.lla 611, per cui si ritiene necessario inoltrare domanda di rettifica.

Per il Bene 2: in visura catastale non c'è la corrispondenza di ubicazione tra le vie. L'immobile così come ben identificato nel foglio di mappa, foto aerea si trova in via Francesco Lanza n. 6, zona Portella di mare e non in contrada Duca di Brolo. Non vi è corrispondenza tra l'intestataro della visura catastale e il titolare del cespite pignorato. Quindi non sussiste allineamento catastale sia per quanto riguarda l'intestazione catastale sia per quanto riguarda la quota di proprietà (1/3), questo spiegabile con la non corretta registrazione delle volture. Per cui l'aggiudicatario dovrà procedere all'attività di voltura catastale per il magazzino, ai costi meglio precisati in perizia. Si precisa che non esiste la planimetria catastale della p.lla 610 sub 7 cat. C/2 (quota indivisa di 1/3 del locale sgombero con annessa terrazza), pertanto ad oggi necessita la presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Palermo – catasto fabbricati di una variazione catastale (Docfa) per planimetria mancante. La sovrapposizione tra foglio di mappa n. 5 con immagine satellitare presenta una difformità, in quanto la p.lla 610 si trova invertita, segnata nell'area dalla p.lla 611, per cui si ritiene necessario inoltrare domanda di rettifica”.

Per ciò che concerne la regolarità edilizia e urbanistica del LOTTO UNICO (costituito dai Beni n.ri 1 e 2) si rappresenta quanto segue.

Come si evince dalla lettura della relazione di stima, al cui contenuto si rinvia integralmente, è risultato che: “ Per il BENE 1: da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri ... è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione, sito in via F. Lanza n. 6 del comune di Misilmeri è posto al piano terzo, fa parte di un edificio a cinque elevazioni fuori terra che è stato realizzato in assenza di concessione edilizia, ma è stata presentata: - in data 25.09.1986, Concessione Edilizia ai sensi della Legge 47/85 e 724794, prot. 15130 a nome della sig.ra, relativa ad un edificio destinato a civile abitazione con copertura piana sito a Misilmeri in contrada Duca di Brolo, a cinque elevazioni fuori terra, censita al N.C.E.U. di Misilmeri al foglio 5, p.lla 610, sub 3-4-5-6-7; - per lo stesso è stato depositato in data 20.10.2000 n. 46415 il certificato di idoneità statica all'Ufficio Genio Civile di Palermo. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Da colloqui con il tecnico comunale ed analisi della pratica presentata allo stesso comune e da quanto dichiarato nell'atto di compravendita del 2005 si è evinto che la concessione in sanatoria non è stata rilasciata e che ad oggi al fine del rilascio della stessa si devono ottemperare ad integrare la documentazione, analiticamente indicata in perizia, al cui contenuto si rinvia, e pagare i restanti costi (spese relative alla regolarizzazione della sanatoria per complessivi € 2.150; spese relative alla regolarità contributiva IMU e TARI anni 2008-2013, ai fini del rilascio della sanatoria, per complessivi € 954; spese relative alla regolarizzazione delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo dall'esperto stimatore, meglio precisate in perizia, per complessivi € 2.162,00 oltre alle spese da sostenere per il rilascio di una SCA, importi che potranno subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato), tutte spese precisate in perizia, al cui contenuto si rinvia, e i relativi costi che dovrà sostenere l'aggiudicatario sono stati detratti dal valore di stima del bene.

Per il BENE 2: da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri ... è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione, sito in via F. Lanza n. 6 del comune di Misilmeri è posto al piano quarto, costituisce pertinenza e fa parte di un edificio a cinque elevazioni fuori terra realizzato in assenza di concessione edilizia, ma è stata presentata: - in data 25.09.1986, Concessione Edilizia ai sensi della Legge 47/85 e 724794, prot. 15130 a nome della sig.ra, relativa ad un edificio destinato a civile abitazione con copertura piana sito a Misilmeri in contrada Duca di Brolo, a cinque elevazioni fuori terra, censita al N.C.E.U. di Misilmeri al foglio 5, p.lla 610, sub 3-4-5-6-7; - per lo stesso è stato depositato in data 20.10.2000 n. 46415 il certificato di idoneità statica all'Ufficio Genio Civile di Palermo. Da colloqui con il tecnico comunale ed analisi della pratica presentata allo stesso comune e da quanto dichiarato in parte nell'atto di compravendita del 2005 si è evinto che la concessione in sanatoria non è stata rilasciata e che ad oggi al fine del rilascio della stessa si deve ottemperare ad integrare ulteriore documentazione e saldare gli importi non pagati in riferimento alle sanzioni, così come indicazioni rilasciati dall'Ufficio tecnico comunale, previa richiesta; a queste spese si devono aggiungere le spese relative alla regolarizzazione per la presentazione di planimetria inerente il piano 4° presso l'Agenzia del Territorio di Palermo – catasto fabbricati – tramite presentazione di Docfa – modello di variazione. Si precisa che essendo il Bene 2 (magazzino) un bene di pertinenza al Bene 1, così come specificato nei titoli di vendita, ai fini della regolarizzazione va presentata un'unica CILA, quantificando le spese per la regolarizzazione in € 600,00 per spese tecniche per aggiornamento catastale e € 150,00 per spese relative alla presentazione di istanza per rettifica intestazione ed eventuale voltura, costi detratti dall'esperto stimatore dal valore di stima del bene.

Il tutto è comunque come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'Arch. Maria Simonetta Militello, consultabile sul portale delle vendite pubbliche, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, immobiliare.it e sui portali collegati al sistema aste.click, alla quale relazione si fa espresso rinvio, e che si dà per conosciuta al momento della presentazione delle offerte.

Soggetti che possono partecipare o assistere alle operazioni di vendita

Per quanto riguarda il presente capitolo si rinvia all' art. 20 commi 1 e 2 D.M. 32/2015: *“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”*; *“Alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'art. 490 c.p.c. , previa registrazione sul portale”*.

Condizioni della vendita

La vendita è soggetta alla normativa in materia di credito fondiario.

L'immobile sopra descritto sarà posto in vendita senza incanto al prezzo come sopra stabilito, secondo le modalità della procedura di vendita sincrona pura. Alla gara possono partecipare coloro che si sono registrati al sito gestore dell'asta e hanno rispettato i requisiti di identificazione, iscrizione ed offerta, incluso il versamento della cauzione, come indicato nelle disposizioni generali di cui *infra*, allegate al presente avviso d'asta.

In caso di aggiudicazione, trattandosi di un procedimento relativo a credito fondiario, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione già versata, nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito e del credito vantato) nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura, tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione, che sarà trasmessa dal sottoscritto delegato, conterrà, pertanto, le coordinate IBAN del conto corrente del creditore fondiario e del conto corrente intestato alla procedura n. 72/2024 rgei, sui quali effettuare i suddetti versamenti.

L'aggiudicatario è tenuto altresì al pagamento degli oneri, diritti e spese di trasferimento, nella misura presuntivamente determinata del 20% del complessivo prezzo di aggiudicazione - salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato - entro il medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, ovvero entro 120 giorni dalla aggiudicazione, tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva (n. 72/2024 r.g.e.i.).

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.

Dopo la vendita sincrona pura, gli importi depositati a mezzo bonifico bancario dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari.

Il professionista delegato potrà autorizzare l'assunzione dei debiti, con le garanzie ad essi inerenti, da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c., così come previsto nell'ordinanza di delega, al cui contenuto si rinvia.

L'offerente è tenuto altresì al versamento degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita.

Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo ivi compresi gli oneri tributari e le spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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 all'obbligo della c.d. certificazione energetica e 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. L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Disponibilità del LOTTO UNICO (costituito dal Bene 1 e Bene 2): Occupato.

Visita dell'immobile

Il Delegato Avv. Luisa Centineo è stato nominato Custode Giudiziario dell'immobile sopra indicato; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Le richieste di visita dell'immobile 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 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:30 e dalle ore 16:00 alle ore 20:00): 328 / 0241353, nonché la mail: luisacentineo@gmail.com

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.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, e comunque reperibili sul sito internet del Tribunale di Termini Imerese o presso il gestore della vendita telematica.

Modalità di versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione, per un importo che non potrà essere di misura inferiore al 10 % del prezzo offerto, dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva (n. 72/2024 r.g.e.i.), intestato a **ESEC. IMM. N. 72/2024 TRIB. TERMINI IMERESE** il cui IBAN è il seguente: **IT 38 W 02008 43641 000107152668**, aperto presso Banca Unicredit s.p.a., filiale di Termini Imerese, via Falcone e Borsellino, 87 con la seguente causale: **PROC. ES. IMM. RGE n. 72/2024 con indicato un “nome di fantasia”.**

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte (ad esempio, si consiglia di eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 3 giorni prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente).

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta, all'interno della quale deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico.

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

Versamento del saldo prezzo

In caso di aggiudicazione, trattandosi di un procedimento relativo a credito fondiario, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione già versata, nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito e del credito vantato) nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura, tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva (n. 72/2024 rgei), a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione, che sarà trasmessa dal sottoscritto delegato, conterrà, pertanto, le coordinate IBAN del conto corrente del creditore fondiario e del conto corrente intestato alla procedura n. 72/2024 rgei, sui quali effettuare i suddetti versamenti.

L'aggiudicatario è tenuto altresì al pagamento degli oneri, diritti e spese di trasferimento, nella misura presuntivamente determinata del 20% del complessivo prezzo di aggiudicazione - salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato - entro il medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, ovvero entro 120 giorni dalla aggiudicazione, tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva (n. 72/2024 r.g.e.i.).

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.

Assistenza

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

Doc allegati: condizioni_generali_di_vendita_sincrona_pura_rg_72_2024

Termini Imerese, lì 8 aprile 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Luisa Centineo