

Avv. Alessandra Bova

Via Bevuto n.7, 90018 Termini Imerese

Cell.32831352520 – bovaalexandra@live.it

TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 9/2022

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA PURA

Il delegato, Avv.Alessandra Bova, con studio in Termini Imerese Via Bevuto n.7, cellulare 328/3135250, mail: bovaalexandra@live.it ; pec. alessandra.bova@cert.avvocatitermini.it;

- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 13/12/2022 con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis cpc;
- vista la relazione notarile a firma del notaio dott.ssa Maria Landolfo;
- vista la circolare del 04/06/2020 e ss.ii. dei Giudici delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Termini Imerese, afferente le modalità di vendita sincrona pura senza incanto;
- 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 sito in Termini Imerese (PA) alla via Nivaloro 11 e 11/b, e nello specifico:

LOTTO UNICO: piena proprietà di una palazzina unifamiliare, piani T, 1 e 2, costituita da un'autorimessa ed un'unità abitativa. Il bene in oggetto è un fabbricato per civile abitazione di tre elevazioni fuori terra, costituito da due unità immobiliari ma da un'unica unità abitativa, di cat. catastale C/6 per il piano T e categoria A/4 per i piani 1 e 2, per mq. 111 circa.

Conformità catastale:

Non sussiste corrispondenza catastale

Effettuato il rilievo planimetrico dell'immobile e confrontato lo stesso con la planimetria catastale, si evidenziano delle difformità, fra lo stato di fatto e lo stato catastale, che di seguito si evidenziano:

-PIANO TERRA

La destinazione d'uso del vano risulta cambiata in quanto, sebbene indicato catastalmente come autorimessa, il vano è destinato a camera da letto. Per l'adeguamento alla nuova destinazione del

vano, è stato parzialmente murato l'accesso allo stesso dalla strada, modificando la porta carrabile in finestra; è stato inoltre realizzato un ripostiglio a lato della camera da letto e nella stessa è stata realizzata una controparete in cartongesso per distaccarsi, di circa 5 cm, dal muro in comunione col fabbricato adiacente, che comportava la presenza di umidità e muffa.

-PIANO PRIMO

Risulta ampliato in lunghezza il w.c. e modificata la posizione del vano porta; la quota di calpestio del vano inoltre, risulta sopraelevata di 15 cm rispetto a quella del piano.

-PIANO SECONDO

Non risultano difformità, per questo piano, fra il catastale e lo stato di fatto; va inoltre rilevata la presenza di un sottotetto con altezza utile (altezza media ponderata per soffitto inclinato) inferiore a 1,50 ml, collegato al vano sottostante con botola e scala retrattile, costituente quindi un'intercapedine, un vano tecnico non abitabile e per tali caratteristiche si ritiene non sia obbligatorio rappresentarlo in planimetria catastale.

Le difformità sopra descritte possono essere regolarizzate attraverso la sanatoria c.d. ordinaria ai sensi l'art. 36 del D.P.R. n. 380/01, con un Permesso di Costruire in sanatoria previa acquisizione di Idoneità presso il Genio Civile a seguito di parere di sussistenza ex art. 21 L. 64/74 ed accertamento di compatibilità paesaggistica presso la soprintendenza ai BB.CC.AA ai sensi del c. 4, lett. a, art. 167 e c. 1-ter, art. 181, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

In ultimo, sarà necessaria anche la presentazione di una Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

Il tutto è meglio precisato nella perizia di stima redatta dall'Arch. Vincenzo Ferrigno, che si intende parte integrante del presente avviso.

Data della vendita: 10 Novembre 2025 dalle ore 10:00.

Prezzo base: LOTTO UNICO € 23.104,68 offerta minima: € 17.328,51 Rilancio minimo € 3.000,00;

MODALITA' DI PAGAMENTO: Trattandosi di mutuo fondiario, il professionista delegato inviterà il creditore procedente a precisare l'ammontare del credito, **il saldo prezzo dovrà essere versato entro gg 60 dall'aggiudicazione** con le seguenti modalità: 80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sul conto della procedura. L'aggiudicatario è tenuto a versare la quota parte del 50% del compenso del professionista incaricato, gli oneri tributari e le spese per la trascrizione della proprietà entro il termine di gg 120 dall'aggiudicazione, pena la decadenza.

L'immobile è occupato.

Luogo della vendita

La vendita si terrà in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it.

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'Arch. Vincenzo Ferrigno 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.

Visita dell'immobile

Il Delegato avv. Alessandra Bova 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 giorni prima della data della vendita soltanto tramite il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 328/3135250.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto telematiche devono essere 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.9/2022 R.G.E., con indicato un nome di fantasia", 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

Il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato tramite bonifico

sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente:

IT 84N0200843641000106451725.

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

Assistenza

In ogni caso, è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica** tramite *contact center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- 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 www.garavirtuale.it.

Termini Imerese 14/07/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandra Bova