

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**Ufficio Esecuzioni immobiliari**

Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 99/2024

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA PURA

Il sottoscritto, Avv. Salvatore Di Liberti, con studio in Castelbuono (PA), via Umberto I n. 10 e-mail avv.sdiliberti@gmail.com cell.3287315338, professionista Delegato alle operazioni di vendita del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare sopra indicata

- vista l'ordinanza di vendita emessa dal G.E., Dott.ssa G. Debernardi, il giorno 06/02/2025;
- vista la relazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa G. Messina Vitrano del 17/07/2024 e gli altri atti processuali;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- ritenuto che debba applicarsi la normativa sul credito fondiario

AVVISA

che ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. che il giorno **4 novembre 2025, ore 10.30**, si espletterà la vendita con modalità telematica sincrona pura del seguente compendio immobiliare:

LOTTO UNICO: Piena proprietà 1/1 dell'Appartamento ubicato a Ficarazzi (PA) - Via Roma 124, Interno DX Piano 4-5 (appartamento al 4° piano e terrazzo al 5° piano). Il bene pignorato è identificato al N.C.E.U al foglio 6 del Comune di Ficarazzi, particella 686 sub. 18, cat. A/2, classe 1, vani 6,5. Con superficie convenzionale di mq. 135,61 mq,

La costruzione, di cui fa parte l'immobile oggetto della presente vendita, è composta da quattro elevazioni fuori terra e priva di ascensore. Il piano terra è adibito a magazzini mentre i piani superiori sono destinati a civile abitazione. La zona è caratterizzata da abitazioni civili del tipo palazzine in un contesto residenziale tranquillo. La via Roma, direttamente connessa all'arteria principale di Ficarazzi, Corso Umberto I, è dotata di esigui spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere, allacciamenti alla rete idrica urbana per l'erogazione dell'acqua potabile e presenza di sottoservizi.

L'appartamento è composto da: ingresso soggiorno, corridoio disimpegno, una camera da letto singola, una camera, un servizio, una camera da letto matrimoniale, cucina pranzo, un ripostiglio, un balcone sul prospetto principale sul quale si affacciano cucina e camera da letto matrimoniale, mentre gli altri vani prendono luce diretta dal prospetto principale e dal retro prospetto. In alcuni locali è stato installato il controsoffitto. Dalla scala condominiale si accede al terrazzo, facente parte dello stesso lotto, di cui una parte risulta pavimentata ed una parte rivestita da materiale plastico; sull'area pavimentata del terrazzo, così come sul balcone prospiciente la via Roma, insiste una tettoia con struttura in metallo e copertura termoisolante.

Prezzo base d'asta € 65.676,10 . Offerta minima efficace € 49.282.08.

Offerte in aumento: In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €**2.000,00**

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità telematica sincrona pura presso la **Sala Aste Telematiche SAT** sita in Termini Imerese, Via Falcone e Borsellino n.85, tramite la piattaforma gruppo EDICOM 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 dall'art. 20 commi 1 e 2 D.M. 32/2015.

Descrizione del bene posto in vendita

Il bene pignorato ricade in zona A1 del P.R.G. del Comune di Ficarazzi; nelle Norme Tecniche di attuazione, la zona A1 viene definita come una parte dell'abitato di particolare interesse storico, artistico ed ambientale individuata come Centro Storico che comprende l'area della città antica nella frazione di Ficarazzi. Il P.R.G. individua la zona A1 come zona di recupero ai sensi del primo e secondo comma dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'unità abitativa è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Ficarazzi di cui al Nulla Osta n. 629 del 28/05/1965. Sono presenti inoltre delle tettoie prive di autorizzazione sia sul balcone che sul terrazzo.

Tali irregolarità sono Regularizzabili mediante:

- la diversa distribuzione interna tramite Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria (CILA tardiva) mediante pagamento della sanzione pecuniaria;
- le tettoie presenti nel terrazzo e balcone realizzate prive di autorizzazione devono essere rimosse

Tutti i costi per la regolarizzazione dell'immobile sono stati detratti dal prezzo di stima.

L'immobile di cui sopra viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, quali risultano dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti, meglio descritti nella perizia di valutazione redatta dall'Ing. F. Di Salvo il 30/12/2024, 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 sui beni, che potrà essere consultata dall'offerente 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 del compendio immobiliare

Il Delegato, Avv. Salvatore Di Liberti, è stato già 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 3287315338 (nei giorni di lun. e mer. dalle 16,30

alle 18,30) ovvero scrivendo all'indirizzo mail avv.sdiliberti@gmail.com.

Le richieste di visita dovranno pervenire entro il termine di gg.10 dalla data di vendita.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto telematiche devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 17.00 del giorno antecedente la 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

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> e attraverso il portale del gestore di vendita telematica <http://www.astetelematiche.it> cliccando sul link presente nel dettaglio della scheda del singolo 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 .-

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

Trattandosi di 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, acceso presso Unicredit, Filiale di Termini Imerese, il cui IBAN è il seguente: IT88D0200843641000107250698, indicando nella causale **Esec. Imm. n. 99/2024 Tribunale Termini Imerese**, precisando che il bonifico della cauzione dovrà concretizzarsi, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, entro le h. 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 e delle spese di trasferimento

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 della proprietà (forfettariamente quantificate nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio), entro massimo 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 quindici giorni dall'esperimento di 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 gg** per il saldo prezzo e per le spese conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura del 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 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 Termini Imerese : tel. 091.2749006;

e-mail: venditetelematiche@edicomspa.it;

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

Tramite lo staff disponibile presso la SAT 2.0 – Sala Aste Telematiche 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

Castelbuono 15/07/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Salvatore Di Liberti