

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 125/2024

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA PURA

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Elisa Cianciolo, con studio in Termini Imerese (PA) in Via Falcone e Borsellino n. 14, indirizzo mail: elisacainciolo@libero.it, pec: elisa.cianciolo@cert.avvocatitermini.it, tel: 349/5549068, fax: 091/8439083:

- vista l'ordinanza di vendita del G.E. del 9 gennaio 2025, notificata in data 14 gennaio 2025, 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 Bagheria (PA), meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti:

LOTTO UNICO

Bene n. 1 Appartamento ubicato a Bagheria (PA) – Via Cotogni Prime Rocche 24/A

Piena proprietà dell' appartamento posto al secondo piano di una palazzina su tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo parzialmente coperto.

L'appartamento ha accesso da via Cotogni Prime Rocche n. 24/a attraverso stradella privata condominiale.

L'unità immobiliare si articola su un livello, ed è composta da: soggiorno-cucina, salone, due camere da letto e due bagni.

I fronti finestrati sono dotati di balcone parzialmente chiuso a veranda, quest'ultima dalla verifica della pratica edile risulta non regolare.

L'immobile è ubicato a circa 300 mt dal litorale di Aspra, in zona residenziale periferica. Dista circa 500 metri dal borgo marinaro di Aspra (frazione di Bagheria).

Si precisa che anche se nella procedura vengono indicati due sub, che sembrerebbero appartenere a due appartamenti distinti, nella realtà si tratta di una unica unità immobiliare, composta da due sub catastali, precisamente l'appartamento è identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al Foglio 8, particella 3227, sub 27, categoria A3, classe 3, consistenza 2,00, rendita Euro 139,44 e al Foglio 8, particella 3228, sub 27, categoria A3, classe 3, consistenza 3,5, rendita Euro 244,03.

Non sussiste corrispondenza catastale: i dati di identificazione catastale del compendio immobiliare sopra descritto riguardano l'unità rappresentata nell'ultima planimetria in atti del catasto del 02/03/2011. A seguito del raffronto della predetta planimetria con quella dello Stato attuale dell'immobile sono state riscontrate delle difformità.

L'unità immobiliare in oggetto è in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione, pertanto, allo stato attuale non necessita di interventi di manutenzione.

Sul bene pignorato non risultano gravare pesi ed oneri di natura diversa quali censo livello o uso civico.

L'immobile gode di tutti i relativi diritti, pertinenze accessori e frutti derivanti dal titolo di proprietà ivi compreso la servitù della riserva idrica e dell'autoclave posti all'ingresso del vano scala che dà accesso alle unità immobiliari.

L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero cemento.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio è stato realizzato abusivamente in epoca antecedente il 31/12/1993, successivamente è stata fatta richiesta di condono edilizio ai sensi della legge 724/94, per l'intero edificio, con tre distinte istanze.

Per quanto riguarda le finiture interne: i pavimenti sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio con vetri singoli.

L'impianto elettrico ed idrico è sottotraccia, la climatizzazione estiva ed invernale è con pompe di calore.

L'immobile è allacciato alla rete idrica comunale e dispone di riserva idrica condominiale, lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla pubblica fognatura.

Il tutto come meglio precisato nella perizia di stima redatta dal **CTU Architetto Randazzo Andrea**, nominato dal Giudice dell'Esecuzione, documento che s'intende qui richiamato e trascritto e che costituisce parte integrante del presente avviso.

La perizia precisa che l'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Disponibilità del bene: occupato

Prezzo base € 52.000,00 **Offerta minima** € 39.000,00 **Rilancio Minimo** € 1.000,00

Data della vendita

Luogo della vendita

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

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Architetto Randazzo Andrea, reperibile 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 alla relazione di stima anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

In relazione alla situazione urbanistica, si precisa che:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'edificio è stato realizzato abusivamente in epoca antecedente il 31/12/1993, successivamente è stata fatta richiesta di condono edilizio ai sensi della legge 724/94, per l'intero edificio, con tre distinte istanze.

In data 28/10/2010 è stata rilasciata dal Comune di Bagheria la concessione edilizia in sanatoria numero, per il mantenimento ed il completamento dell'immobile.

Dall'esame della pratica edile e dalle prescrizioni elencate dalla concessione edilizia in sanatoria, per il completamento della pratica di condono, manca il Certificato di Agibilità, ovvero la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), con la relativa documentazione, prevista dalla normativa di settore.

La perizia mette in evidenza che la planimetria del secondo piano è rappresentata da un unico vano con chiostrina e balconi, tuttavia durante il sopralluogo, si è accertato che al posto della chiostrina è stato realizzato un ripostiglio, inoltre parte del balcone è stato chiuso a veranda con infissi in alluminio e vetrate.

Di conseguenza, in relazione alle citate irregolarità, prima di presentare la pratica per la SCA si deve presentare una CILA tardiva per completare e sanare queste modifiche, ricordando che l'immobile si trova in zona soggetta a vincolo paesaggistico e quindi è necessario ottenere preventivamente anche l'autorizzazione della Soprintendenza BB.CC.AA., in particolare per la veranda realizzata nel balcone.

Qualora gli enti preposti non autorizzino le difformità riscontrate, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla riduzione in pristino, in conformità a quanto rappresentato nella planimetria catastale e nella planimetria allegata alla pratica edile n. 902 NCE.

Condizioni della vendita

Le vendita è soggetta alla normativa del 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'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione già versata, nella misura dell'80% in favore del credito fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito) nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti corrente del creditore fondiario e delle procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.

L'aggiudicatario, inoltre, 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 60 giorni dalla aggiudicazione.

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.

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

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

condominali 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.

Visita dell'immobile

Il Delegato Avv. Elisa Cianciolo 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: 349/5549068.

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 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.

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

Per le **offerte telematiche**, il versamento della cauzione, per un importo 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 83 V 02008 43641 000107228998

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, **si rinvia alle “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.

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 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; 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

Termini Imerese, lì 07/02/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Elisa Cianciolo

