

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 56/2020

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA (6°)

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 l'**ordinanza di vendita** del G.E. dr.ssa Giovanna Debernardi del giorno 29.10.2021;
- atteso che in data 10.09.2022 è stato attuato l'ordine di liberazione;
- visto il provvedimento di nomina del sottoscritto professionista delegato, in sostituzione del precedente, del 22.02.2023;
- visto il verbale di asta deserta del di 7.01.2025;
- visto il provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 19.02.205, notificato al sottoscritto professionista delegato in data 21.03.2025;
- 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, così descritto in perizia, sito in VENTIMIGLIA DI SICILIA (PA), CONTRADA TRAVERSA snc, che si terrà il giorno **14 LUGLIO 2025, ore 16:00 e ss. in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**

LOTTO UNICO:

Piena proprietà (1/1) della Villetta unifamiliare, per civile abitazione, sita nel Comune di Ventimiglia di Sicilia in C.da Traversa, edificio "A", costituita da piano terra, un piano parzialmente seminterrato con annesso terreno circostante. Dalla via principale si accede, attraverso un cancello carrabile in ferro, a una Stradella privata pavimentata con mattoni in cemento per esterno che conduce al piazzale antistante la villa. Il terreno, al confine con la strada e con le altre proprietà limitrofe, presenta una recinzione composta da un muretto in cemento armato con finitura a faccia vista sormontato da una ringhiera in ferro. In occasione del sopralluogo effettuato, si è riscontrato che, in difformità alla Concessione edilizia n. 46/93 è stato realizzato, seguendo la pendenza del terreno circostante, uno scavo di sbancamento su tre lati della casa, fino a raggiungere il piano di calpestio del seminterrato. Detto piano, che nel progetto risultava precedentemente interrato oggi è fuori terra; è stato edificato un muro di sostegno ad una distanza di circa un metro e mezzo dal muro di intercapedine del piano interrato; sono state create delle aperture e una nuova distribuzione interna con aumento di superficie, ottenuta demolendo parte dei muri di compagno; è stata realizzata una tettoia di copertura del piazzale posto a nord; infine il portico posto al piano terra è stato chiuso. Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto lo stato di fatto della villa non corrisponde alla planimetria catastale. La villetta è ubicata in contrada Traversa, a circa tre chilometri dal centro abitato di Ventimiglia di Sicilia, sito in una zona collinare interna, posta a circa 540 metri sul livello del mare, che conta circa 2.300 abitanti. La Contrada Traversa è caratterizzata dalla presenza di numerose ville ad uso stagionale, tuttavia mancano sia i servizi primari sia i secondari e non è servita da mezzi pubblici e quindi l'unico modo per raggiungere l'immobile è con un mezzo proprio.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Ventimiglia di Sicilia al Fg. 2, Part. 386, Sub. 3, Categoria A/7, classe U, consistenza 3 vani, rendita catastale € 193,67, piano T-S. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);

Data della vendita: 14.07.2025 ore 16:00

Prezzo base: € 24.775,87

Offerta minima € 18.581,90

Rilancio Minimo € 1.500,00

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità sincrona pura in via telematica, in data 14.07.2025 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 ing. Molica Nardo Teresa Paola 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 regolarità edilizia e urbanistica del bene immobile si rappresenta quanto segue.

Come si evince dalla lettura della relazione di stima, al cui contenuto si rinvia integralmente, è risultato che: **“La villetta è dotata di Concessione edilizia, ma *lo stato di fatto è difforme rispetto al progetto assentito*. Come evidenziato in precedenza, l'immobile risulta essere stato oggetto di modifiche che hanno comportato un aumento della superficie utile e una diversa distribuzione interna, che non risulta agli atti formalizzati del Catasto Fabbricati del Comune di Ventimiglia di Sicilia. Alla luce delle informazioni fornite dall'ufficio tecnico del Comune di Ventimiglia di Sicilia, dall'esame della documentazione acquisita e sulla scorta del sopralluogo effettuato si può affermare che: - l'area sulla quale è stata edificata la villa ricade in zona territoriale omogenea E, verde agricolo, con indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq; - l'immobile è stato realizzato in forza della C.E. n. 46 prot. 3115, rilasciata dal Comune di Ventimiglia di Sicilia in data 27.07.1993, con la quale si autorizzava la costruzione di “n. 3 casette di campagna, da adibire a civile abitazione, composte da un piano interrato ed un piano terra, ciascuna per un volume complessivo di mc 121,80 ed una superficie utile abitabile di mq 29,58; - in data 20.04.1998 prot. 2318 è stato rilasciato dal Comune di Ventimiglia di Sicilia il relativo permesso di Abitabilità; - le opere di ristrutturazione, consistenti nell'aumento di volumetria dell'immobile oltre i limiti stabiliti dalle prescrizioni del P.R.G. e nella modifica dei prospetti hanno trasformato il bene pignorato in un edificio diverso da quello assentito; - non risultano depositate istanze di concessione in sanatoria relative alle opere sopra descritte. Durante le operazioni peritali l'Ufficio Tecnico, su richiesta specifica della scrivente CTU in merito alla sanabilità degli ampliamenti il Comune ha espresso parere negativo in quanto le opere realizzate non sono conformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico. **Pertanto le opere si configurano come abusi edilizi e quindi in fase di stima dell'immobile si applicherà un deprezzamento del bene con un costo forfettario di €/mq 100,00 necessari per demolire le opere abusive e per il ripristino dello stato dei luoghi ante quo. Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto lo stato di fatto della villa non corrisponde alla planimetria catastale**”.** Come infine evidenziato dall'esperto stimatore nel corpo della perizia di stima, al cui contenuto si rinvia integralmente, **“l'immobile oggetto di stima ha delle opere abusive e non sanabili”**.

Il tutto è comunque come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'Ing. Molica Nardo Teresa Paola, 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 60 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. 56/2020 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 60 giorni dalla aggiudicazione, tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva (n. 56/2020 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.

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 bene: Libero.

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. 56/2020 r.g.e.i.), intestato a **ESEC. IMM. N. 56/2020 TRIB. TERMINI IMERESE** il cui IBAN è il seguente: **IT 24 U 02008 43641 000106139029**, 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. 56/2020 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 60 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. 56/2020 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 60 giorni dalla aggiudicazione, tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva (n. 56/2020 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 sincrone_pura_rg_56_2020

Termini Imerese, lì 28 marzo 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Luisa Centineo