



## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

### Ufficio Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. n°31/2020

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA PURA

Il professionista delegato, Dott. Fabio Marcellino, con studio in Termini Imerese, Via Circonvallazione Castello 12/a tel. 091811362, indirizzo e-mail [fabiomarcellino@libero.it](mailto:fabiomarcellino@libero.it), pec [fabio.marcellino@pec.commercialistipa.it](mailto:fabio.marcellino@pec.commercialistipa.it);

- vista l'**ordinanza di vendita** del G.E. Dott.ssa Antonia Libera Oliva del giorno 28 aprile 2021 con la quale è stata delegato il Notaio Valentina Crescimanno alle operazioni di vendita;
- visto il provvedimento del GE Dott.ssa Giovanna Debernardi del giorno 1 dicembre 2023 con il quale è stato nominato il sottoscritto Dott. Fabio Marcellino, professionista delegato, in sostituzione del Notaio Valentina Crescimanno;
- vista la relazione agli atti del Notaio Dott. Claudio Cusani;
- visti gli esiti infruttuosi dell'esperimento di vendita ultimo celebratosi il 26 marzo 2024;
- ritenuto necessario fissare una nuova data per la vendita dell'immobile pignorato a prezzo invariato rispetto alla vendita ultima;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;

### AVVISA

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

della vendita senza incanto con modalità sincrona pura del seguente bene immobile sito in Campofelice di Roccella, Via Svizzera n°1/A, (già C. da Capo),

### LOTTO UNICO:

piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione, posto a piano terra,

con annesso magazzino, posto a piano seminterrato, facente parte di un complesso immobiliare residenziale costituito da più fabbricati limitrofi-adiacenti, disposti a schiera, meglio identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Campofelice di Roccella, come di seguito:

1. Appartamento, Foglio 5, particella 1099, sub 3, cat A/3, classe 3, consistenza vani 6, sup. catastale mq 125, rendita Euro 418,33, piano T,
2. Magazzino, Foglio 5, particella 1099, sub 12, cat. C/2, classe 9, consistenza mq 110, sup. catastale mq 119, rendita Euro 198,84, piano S-1.

**Data della vendita: 10 luglio 2024, ore 9,30 e ss**

**Prezzo base: Euro 129.914,38.**

**Offerta minima: Euro 97.435,78.**

**Rilancio minimo: Euro 3.000,00.**

**Stato di occupazione: occupato**

### **Luogo della vendita**

La vendita si terrà esclusivamente in modalità sincrona pura tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it),

### **Descrizione dei beni posti in vendita**

L'immobile di cui sopra, viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, quale risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti.

Esso viene meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Salvatore Vivirito, reperibile, oltre che sul portale delle vendite pubbliche, anche sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e sui portali collegati al sistema aste.click; Alla stessa relazione si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Ai sensi degli art. 40 e 46 della Legge 47/85, il CTU. Ing. Salvatore Vivirito, come riferisce nella relazione di consulenza tecnica agli atti, fa presente che, l'edificio cui fa parte l'appartamento in vendita è stato realizzato giusta Concessione

Edilizia n. 13 del 28/06/1985 e per lo stesso è stata rilasciata Autorizzazione di agibilità/abitabilità n° 4/1987, rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Campofelice di Roccella in data 11/07/1987. Successivamente, al fine di eseguire alcune modifiche all'interno del locale magazzino posto al piano seminterrato, il Comune di Campofelice di Roccella ha rilasciato l'Autorizzazione Edilizia del 13/04/1989 prot.2940/89.

Il CTU riferisce che: sulla scorta degli accertamenti espletati, tenuto conto della documentazione in atti ed in particolare della documentazione catastale e delle copie di progetto, ritiene precisare che lo stato attuale dell' u.i. pignorata (appartamento di civile abitazione sub 3), risulta in massima parte conforme al progetto approvato ad eccezione di alcune difformità consistenti, nello specifico, nella realizzazione di una scala interna di collegamento tra il sub 3 (appartamento) ed il sub 12 (magazzino), oltre alla diversa distribuzione degli ambienti interni. Al riguardo il CTU precisa che allo stato attuale le due u.i. pignorate (sub 3 e sub 12), l'uno con l'altro sovrastanti e confinanti, risultano di fatto, collegate da una scala interna di tipo autoportante, avente struttura in ferro. In merito alla distribuzione degli ambienti interni lo stesso CTU precisa ulteriormente che la planimetria catastale aggiornata del sub 3 (appartamento) rappresenta fedelmente lo stato attuale dei luoghi (distribuzione interna), ad eccezione dell'attuale ubicazione del vano scala, dove originariamente era ubicato un ripostiglio. Ciondimeno, corre l'obbligo precisare ulteriormente che confrontando lo stato attuale dei luoghi con la planimetria allegata al progetto originario, si evince una diversa distribuzione degli ambienti interni. Infine, relativamente al locale magazzino (sub 12) si precisa che allo stato attuale lo stesso risulta di fatto suddiviso in due porzioni, mentre sia l'elaborato di progetto originario che la planimetria catastale raffigurano l'immobile come un unico ambiente. Alla luce di quanto sopra esposto, le due unità immobiliari pignorate presentano tutta una serie di difformità rispetto al provvedimento autorizzativo (Concessione Edilizia n.13/1985) e Autorizzazione di Agibilità-Abitabilità n.47/87), difformità queste che a parere dello scrivente rientrano nelle casistiche di sanabilità previste dalla normativa vigente (DPR 380/2021, L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.) e pertanto le stesse potranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario. In conclusione, a parere dello scrivente risulta verosimile ritenere che l'appartamento di civile abitazione (sub 3) oggetto della presente,

seppur in massima parte realizzato conformità alle previsioni del provvedimento autorizzativo, presenta alcune difformità consistenti, sic e sempliciter (si consenta il termine), nella realizzazione di una scala interna di comunicazione (tra il sub 3 e sub 12) e nella diversa distribuzione degli ambienti interni. Dette difformità riscontrate necessitano pertanto di una regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario (il tutto nel rispetto della normativa vigente in materia), il cui costo sarà detratto dal valore dell'immobile.

Il CTU riferisce che le irregolarità sopra menzionate (realizzazione di scala interna e diversa distribuzione degli ambienti interni), risultano regolarizzabili mediante SCIA (con sanzione) - SCA, il tutto nel rispetto della normativa vigente in materia. Lo stesso ha quantificato in Euro 10.500,00 gli oneri totali da sostenere. Il prezzo base qui esposto, risulta già decurtato di tale spesa.

In ogni caso, per gli abusi edilizi, ove esistenti, l'aggiudicatario potrà, ricorrendo i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001 N°380 e di cui all'art. 40, comma 6, della L.28.2.1985 N°47 e successive modificazioni

Si porta inoltre a conoscenza che, ai sensi del D.L. 04/06/2013 n°63 convertito in L.90/2013, l'immobile non risulta dotato dell'attestato di prestazione energetica, ragion per cui, l'eventuale aggiudicatario, dovrà accollarsi l'onere della dotazione del documento medesimo, ove necessario.

In ordine a quanto previsto dal D.M. 22 gennaio 2008, in materia di sicurezza degli impianti, si rende noto che, nella medesima relazione agli atti, il CTU riferisce che, l'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia e funzionante, verosimilmente da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti.

### **Visita dell'immobile**

Il Delegato Dott. Fabio Marcellino 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 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 0918113621.

Si precisa che, per ragioni strettamente organizzative, le visite sono sospese nei dieci giorni antecedenti la data fissata per la vendita.

### **Modalità e termine di presentazione delle offerte**

Le offerte di acquisto esclusivamente telematiche devono essere inviate dal **presentatore dell'offerta** entro le ore 17.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta. (7 luglio 2024).

**Le offerte telematiche** devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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](mailto: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**

**Per le offerte telematiche**, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: **IT 54 T 02008 43641**

000105979822, intestato "ESEC. IMM. 31/2020 TRIB. TERMINI IM.", acceso presso Unicredit spa.

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](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it)

chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

Termini Imerese, 27 marzo 2024

Il Professionista Delegato

*Dott. Fabio Marcellino*