



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare n. 152/2019 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il delegato Avv. Salvatore Scannella, con studio in Termini Imerese, via Falcone e Borsellino n. 85, tel. 0918114992, indirizzo e-mail: salvo.scannella@gmail.com,

- viste **le ordinanze di vendita** del G.E. del Tribunale di Termini Imerese del 25/09/2020 e 27/01/2022;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18 luglio 2024 alle ore 11:00** si terrà in modalità sincrona telematica, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, la vendita senza incanto dei seguenti immobili:

Lotto 1: Negozio ubicato a Polizzi Generosa (PA) - Piazza Castello 7/a, piano Terra, distinto al C.F. al fg. M.U., p.lla 1285, sub 13, cat. C1, cl. 6, consistenza di mq 35, superficie catastale di mq 52, rendita € 549,51.

Prezzo base € 15.457,50 - Offerta minima efficace € 11.593,12

In caso di gara offerte minime in aumento € 1.000,00

Lotto 2: Appartamento ubicato a Polizzi Generosa (PA) - via Gagliardo n. 1, piano Terra, distinto al C.F. al fg. M.U., p.lla 1285, sub 30, cat. A/2, cl. 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 140, rendita € 278,89.

Prezzo base € 23.195,66 - Offerta minima efficace € 17.396,74

In caso di gara offerte minime in aumento € 1.000,00

Lotto 3: Appartamento ubicato a Polizzi Generosa (PA) - via Gagliardo n. 1, piano Terra, distinto al C.F. al fg. M.U., p.lla 1285, sub 31, cat. A/2, cl. 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 164, rendita € 402,84.

Prezzo base € 26.788,60 - Offerta minima efficace € 20.091,45

In caso di gara offerte minime in aumento € 1.000,00

Lotto 4: Appartamento ubicato a Polizzi Generosa (PA) - via Gagliardo n. 1, piano interrato, terra, primo e secondo. Il lotto è costituito da tre unità immobiliari distinte al C.F. al fg. M.U., p.lla 1285, sub 6, cat. A/2, cl. 1, consistenza 16 vani, superficie catastale mq 476, rendita € 1198,18, piano interrato, 1° e 2°; p.lla 1285, sub 22, cat. A/2, cl. 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale mq 20, rendita € 112,33, piano terra; p.lla 1285, sub 23, cat. A/2, cl. 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq 103, rendita € 262,1, piano terra, 1° e 2°.

Prezzo base € 106.025,65 - Offerta minima efficace € 79.519,24

In caso di gara offerte minime in aumento € 3.000,00

In conformità alla vigente legislazione urbanistica si rende noto che, secondo quanto riferito dall'esperto stimatore, le unità immobiliari fanno parte del "Palazzo Gagliardo di Casalpietro", risalente al XVII secolo, e dunque di costruzione anteriore al 1942. Sono presenti vincoli artistici e storici. Il palazzo, infatti, per le sue peculiarità storiche, è identificato con il n. 58 nella tavola delle emergenze architettoniche del Comune di Polizzi Generosa e risulta vincolato (ai sensi della legge 1089 del 1939, oggi sostituita dal Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004) con D.A. dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 65/DRU del 20/02/1996 di approvazione del Piano Regolatore Generale. Ricade, inoltre, in una più vasta area destinata a zona omogenea "A" - Centro Storico - ove sono possibili le sole attività edilizie contemplate negli articoli 18 e 18bis delle Norme di Attuazione.

Inoltre, per l'unità immobiliare identificata come Lotto 1 è stata rilasciata la Concessione Edile n. 30/1993 - pratica n. 47 anno 1993 per il cambio di destinazione d'uso, da magazzino a locale vendita - laboratorio, con il relativo frazionamento; in data 07/07/1994 risulta rilasciata la certificazione di agibilità con la seguente destinazione d'uso: "Locale vendita – Laboratorio". Si precisa, infine, che l'aggiudicatario dovrà provvedere alla dismissione del portone posto vicino al bagno ed alla chiusura del vano con muratura, compreso l'intonaco di finitura interno ed esterno così da eliminare l'attuale secondo accesso che avviene da altra proprietà.

In ordine alle unità immobiliari identificate come Lotti 2 e 3, le stesse derivano dal frazionamento dell'originario unico appartamento (ex p.lla 1285 sub 7), che è stato eseguito dai proprietari senza la presentazione di apposita istanza e senza dotarsi di apposito titolo per l'esecuzione dei lavori, nonché di nulla osta della Soprintendenza. Secondo il perito, tale frazionamento, poiché eseguito in manutenzione straordinaria, cioè senza opere strutturali, senza aumento di superfici, senza cambiamento d'uso, senza modifiche volumetriche e di prospetto, potrà essere regolarizzato mediante la presentazione di una CILA tardiva e l'ottenimento del Nulla Osta della Soprintendenza, come meglio precisato in perizia alla quale si rimanda.

In ordine alle unità immobiliari costituenti il Lotto 4, l'esperto stimatore ha rilevato che le unità immobiliari sub 22 e 23 sono il risultato di diversi frazionamenti ed accorpamenti eseguiti dai proprietari senza la presentazione di apposita istanza e senza dotarsi di apposito titolo per l'esecuzione dei lavori, nonché di nulla osta della Soprintendenza. Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'unità immobiliare sub 23, inoltre, risulta che è stata trasformata in porta, la finestra che si apriva sul pianerottolo di arrivo della scala, al primo piano. Secondo il perito, tali variazioni, poiché eseguite in manutenzione straordinaria, cioè senza opere strutturali, senza aumento di superfici, senza cambiamento d'uso, senza modifiche volumetriche e di prospetto, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una CILA tardiva e l'ottenimento del Nulla Osta della Soprintendenza. Sul magazzino di piano terra (sub 22), il perito ha rilevato che la finestra che si affacciava sul giardino è stata trasformata in porta con la conseguenza che si è istituito un diritto di accesso su un bene non sottoposto a pignoramento. Trattasi di piccolo abuso che considera risolto attraverso il ritorno alla condizione originaria. Con riguardo al grande appartamento (sub 6) l'esperto stimatore, infine, ha rilevato quanto segue: *“sono stati eseguiti lavori interni consistenti nella demolizione di tramezzature al primo piano (ambienti e scala ricavati all'interno dell'odierno grande ingresso) ed al corrispondente secondo piano, si confrontino la planimetria catastale storica risalente al 1939 e la pianta dello stato di fatto, per verificare le differenze. Inoltre, è stato trasformato il pozzo luce in n.c. (con cambio di destinazione d'uso), dismesso il vecchio solaio ligneo che copriva l'attuale ingresso e sostituito con uno in acciaio composto da travature IPE a formare dei cassettoni. Siffatti lavori, tutti abusivamente eseguiti, sono inquadrabili nell'ambito della ristrutturazione pesante e possono essere regolarizzati tramite SCLA tardiva, cioè in sanatoria, ma sarà indispensabile presentare apposito fascicolo anche al Genio Civile ed alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo. La pratica dovrà comprendere anche l'accorpamento dell'unità immobiliare riconosciuta con la p.lla 1285 sub 23, tenuto conto*

che quel piccolo alloggio fa già parte integrante di quello in parola. L'esperto non può garantire nulla circa il buon esito dell'istanza, atteso che la Soprintendenza potrà pronunciarsi nei modi più diversi che saranno, comunque, prescrittivi per gli altri Enti che sono, gerarchicamente, sottoposti. Ove dovesse approdare ad un rigetto, sarà inevitabile pensare ad una rimessa in pristino dei luoghi secondo l'antica configurazione rilevabile dalla planimetria catastale del 1939. Non sapendo quale potrà essere la risoluzione definitiva, opta per quella più onerosa, cioè per il ripristino dello status quo ante e considera, del tutto forfettariamente, che i costi possono ragionevolmente aggirarsi intorno ai 40.000,00 euro (dismissioni, rifacimenti e pratica edilizia) che saranno detratti dalla stima”.

Tutte le spese per le regolarizzazioni e/o rimessa in pristino sono state quantificate dall'esperto stimatore e detratte dal prezzo di stima.

Gli immobili di cui sopra vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano come risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti.

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità sincrona 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'esperto Arch. Filippo Zerilli, reperibile sui siti www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click, che deve intendersi qui richiamata e trascritta, alla quale si fa espresso rinvio - anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Visita dell'immobile

Il sottoscritto Delegato è stato nominato altresì 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 esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE”. In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi “Cognome”, “Nome”, “Email”, “Conferma email”, “Telefono”. Dopo aver letto l'informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode nominato dal Giudice. Il Ministero garantisce che il trattamento dei dati avviene con modalità idonee a garantire la sicurezza e riservatezza ai sensi del D.lgs 196/2003 e che gli stessi dati non saranno, pertanto, trasmessi a soggetti terzi, ma utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse al servizio prestato dal portale.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 091/8114992.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte per la partecipazione alle vendite telematiche dovranno essere presentate **esclusivamente** tramite la compilazione guidata del modulo web ministeriale “Offerta Telematica”, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it/>), cliccando sull'apposito pulsante presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

L'offerente è tenuto al pagamento del bollo digitale dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00), salvo che sia esentato ai sensi del d.P.R. n. 447/2000. Per poter procedere al pagamento, prima di uscire dal modulo di compilazione dell'offerta, è necessario copiare e/o salvare l'impronta (hash) del documento su cui apporre il bollo, tale impronta consiste in una stringa alfanumerica che il sistema genererà dopo aver selezionato l'opzione: "Pagherò il bollo in autonomia e lo alleggerò all'email unitamente all'offerta". Il bollo può essere pagato a mezzo di carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio "Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati" presente sul sito <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate al seguente link: ([Portale Servizi Telematici. Pagamenti pagoPA \(giustizia.it\)](https://pst.giustizia.it)).

L'offerta di acquisto telematica dovrà essere inviata dal presentatore dell'offerta entro le ore 17:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta. Il file offerta da allegare è del tipo "offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m" scaricato al termine della procedura dopo aver eseguito le operazioni di recupero dell'offerta o dall'url ricevuto per email), e si intenderà 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. Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche potranno essere 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

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione, che in conformità al disposto di cui al secondo comma dell'articolo 571 c.p.c., non potrà essere di importo inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: **IT83C0200843072000105984992**; ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario – non risulterà accreditata sul conto della procedura entro le ore 24:00 del giorno precedente la data della vendita, l'offerta sarà esclusa.

Modalità di versamento del saldo

Procedendo per un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario che non intenda o non possa avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5, T.U.B. (e ciò previo accertamento, a propria cura, della sussistenza dei relativi presupposti e condizioni), è tenuto al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, nella misura dell'80% direttamente al creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito) entro 60 giorni dall'aggiudicazione (o nel minore termine indicato nell'offerta di acquisto), nella misura del restante 20% (o diverso importo conseguente all'intervenuta precisazione del credito), sul conto corrente della procedura, a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel minore termine indicato nell'offerta di acquisto). Nel medesimo termine massimo di 120 giorni l'aggiudicatario dovrà inoltre versare una somma per oneri, diritti e spese di trasferimento, nella misura allo stato presuntivamente determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare e delle eventuali agevolazioni richieste dall'aggiudicatario.

Il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento non è suscettibile di proroga. In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese e oneri di trasferimento nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione adotterà i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

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 Edicom:**

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 li 26/03/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Salvatore Scannella