

*Avv. Alessandra Bova*

*Via Bevuto n.7, 90018 Termini Imerese*

*Cell.32831352520 – bovaalexandra@live.it*

---

**TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE**

**Ufficio Esecuzioni immobiliari**

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 8/2023

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA PURA**

Il delegato, Avv.Alessandra Bova, con studio in Termini Imerese Via Bevuto n.7, cellulare 328/3135250, mail: bovaalexandra@live.it ; pec. alessandra.bova@cert.avvocatitermini.it;

- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 12/12/2023 con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis cpc;
- vista la relazione notarile a firma del notaio dott.ssa Giulia Barbagallo;
- viste le circolari emanate dai Giudici Dell'Esecuzione del Tribunale di Termini Imerese circa le modalità di vendita;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

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

della vendita sincrona pura senza incanto dei seguenti beni immobili siti in Termini Imerese (PA) - Via Piersanti Mattarella n. 9 e nello specifico:

**LOTTO UNICO:**

Piena proprietà della quota di 1/1 in regime di separazione dei beni:

- Appartamento sito nel comune di Termini Imerese (PA) via Piersanti Mattarella n. 9, Edificio C, Scala D, interno 8, piano quarto, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 553 sub 59 del n.c.e.u.;
- Box -Autorimessa sita nel comune di Termini Imerese (PA) via Piersanti Mattarella n. 9, interno 69, piano S2, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 89 del n.c.e.u. (ex sub 69);
- Cantina sita nel comune di Termini Imerese (PA) via Piersanti Mattarella n. 9, interno C/3, piano S2, in catasto al foglio di mappa n. 15, particella 1308 sub 88 del n.c.e.u. (ex sub 85).

L'appartamento adibito a civile abitazione, è posto al piano quarto di un edificio che comprende sette elevazioni fuori terra, oltre piani seminterrati, con struttura portante in cemento armato e

copertura piana. L'edificio è fornito di ascensore condominiale. Il prospetto principale è rifinito con ultimo strato di intonaco di finitura. Esso è composto da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due w.c., un disimpegno, un balcone e una veranda.

### **Conformità catastale**

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, poiché sono state accertate le seguenti difformità: una diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni, la chiusura di un balcone con struttura precaria in alluminio e vetrate, oltre la trasformazione della terrazza in cucina e chiusura delle rispettive pareti verticali con pannelli aventi struttura precaria di alluminio e vetrate. Si è ritenuto opportuno non procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, poiché la trasformazione del terrazzo in cucina è in contrasto con le prescrizioni urbanistiche, pertanto lo stato dei luoghi dovrà essere ripristinato alla situazione originaria.

### **Conformità urbanistica**

Il complesso edilizio ove è ubicata l'unità immobiliare staggita è stato costruito a seguito del rilascio della Concessione per la Esecuzione di Opere Edili, prot. n. 17 del 28/06/1979 e successive varianti. Sono state accertate le seguenti difformità: una diversa distribuzione degli spazi interni e degli infissi esterni prospicienti nel vano oggi adibito a cucina, la chiusura di un balcone con struttura precaria in alluminio e vetrate, oltre la trasformazione della terrazza in cucina e chiusura delle rispettive pareti verticali con pannelli aventi struttura precaria di alluminio e vetrate.

Per gli abusi inerenti la diversa distribuzione interna e degli infissi esterni, oltre la trasformazione del balcone in veranda è possibile applicare la sanatoria edilizia ai sensi degli art. 6 bis, 37 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i..

Le rimanenti opere non potranno essere oggetto di sanatoria edilizia, poiché in contrasto con i parametri contenuti nel piano regolatore generale e nel regolamento edilizio, pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere alla rimessione in pristino del terrazzo, il quale in epoca non definita è stato trasformato in cucina, individuando altresì un vano interno all'abitazione, ove riposizionare la cucina.

### **Box-Autorimessa**

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita ad autorimessa, posta al secondo piano seminterrato di un edificio a sette elevazioni fuori terra, oltre piani seminterrati, con copertura piana. Il prospetto principale è rifinito con ultimo strato d'intonaco di finitura. Esso è composto da un unico vano carrabile, con una porzione soppalcata.

### **Conformità catastale**

Sono state accertate le seguenti difformità: errata indicazione dell'altezza indicata in m 3,10 in luogo di m 3,14 rilevata nella porzione più alta, oltre la realizzazione di un soppalco che ha occupato parte della consistenza originaria. Le difformità sono state sanate attraverso il deposito della nuova planimetria catastale.

### **Conformità urbanistica**

Il complesso edilizio ove è ubicata l'unità immobiliare staggita è stato costruito a seguito del rilascio della Concessione per la Esecuzione di Opere Edili, prot. n. 17 del 28/06/1979 e successive varianti. E' stata accertata la realizzazione di un soppalco costruito in una porzione della consistenza originaria. Per l'abuso riscontrato, è possibile applicare la sanatoria edilizia ai sensi degli art. 37 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i..

### **Cantina**

L'immobile posto in pignoramento è costituito da un'unità immobiliare adibita a cantina, posta al secondo piano seminterrato di un edificio a sette elevazioni fuori terra, oltre piani seminterrati, con copertura piana. Il prospetto principale è rifinito con ultimo strato d'intonaco di finitura. Esso è composto da un unico vano, con una porzione soppalcata. È opportuno precisare che, nonostante il locale sia destinato catastalmente a garage, lo stesso è privo di accesso carrabile che consente l'ingresso di autoveicoli.

### **Conformità catastale**

Sono state accertate le seguenti difformità: errata indicazione dell'altezza indicata in m 3,10 in luogo di m 2,96 rilevata nella porzione più alta, oltre la realizzazione di un soppalco che ha occupato parte della consistenza originaria.

Le difformità sono state sanate attraverso il deposito della nuova planimetria catastale.

### **Conformità urbanistica**

Il complesso edilizio ove è ubicata l'unità immobiliare staggita è stato costruito a seguito del rilascio della Concessione per la Esecuzione di Opere Edili, prot. n. 17 del 28/06/1979 e successive varianti. E' stata accertata la realizzazione di un soppalco costruito in una porzione della consistenza originaria. Per l'abuso riscontrato, è possibile applicare la sanatoria edilizia ai sensi degli art. 37 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i..

Il tutto è meglio precisato nella perizia di stima redatta dall'Ing. Davide Bafumo, che si intende parte integrante del presente avviso.

**Data della vendita: 30 SETTEMBRE 2024 dalle ore 10:30**

**Prezzo base: LOTTO UNICO € 144.211,16 Offerta minima: € 108.158,37 Rilancio minimo € 7.000,00;**

#### **MODALITA' DI PAGAMENTO:**

Trattandosi di mutuo fondiario, il professionista delegato inviterà il creditore precedente a precisare l'ammontare del credito. **Il saldo prezzo dovrà essere versato entro gg 60 dall'aggiudicazione** con le seguenti modalità: 80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sul conto della procedura. L'aggiudicatario è tenuto a versare la quota parte del 50% del compenso del professionista incaricato, gli oneri tributari e le spese per la trascrizione della proprietà entro il termine di gg 120 dall'aggiudicazione, pena la decadenza.

**L'immobile è occupato.**

#### **Luogo della vendita**

La vendita si terrà in via telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

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

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Davide Bafumo reperibile sui siti [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.asteannunci.it](http://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 dell'immobile**

Il Delegato avv. Alessandra Bova è stata nominata Custode Giudiziario degli immobili sopra indicati; alla stessa possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato, almeno 15 gg prima della data della vendita 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 328/3135250.

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

Le offerte di acquisto telematiche devono essere 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](mailto: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](mailto:prot.tribunale.terminiimerese@giustiziacerit.it).

**L'offerta si intende 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.**

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.8/2023 R.G.E., con indicato un nome di fantasia", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

Le modalità di presentazione delle offerte telematiche e/o di quelle analogiche 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 83 J 02008 43641 000106770100.**

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**

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nelle condizioni generali di vendita, da recapitarsi sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

Termini Imerese li 27/03/2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandra Bova

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Avv. Bova", written on a light-colored background.