

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 106/2022 R.G. Es.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Vincenza Catalano, con studio in Termini Imerese (PA), nella via Falcone e Borsellino 79, indirizzo mail: e.catalano1985@gmail.com - pec: vincenza.catalano@cert.avvocatitermini.it - tel.: 091.843.95.79 – fax: 091.843.95.79;

- vista il provvedimento di delega alla vendita del bene oggetto del procedimento esecutivo immobiliare n. 106/2022 R.G. Es. emesso ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., dal G.E. Dott.ssa G. Debernardi – Tribunale di Termini Imerese in data 13 giugno 2024;
- vista la certificazione notarile sostitutiva a firma dal Notaio – Dott. Tiecco Niccolò del 29 settembre 2022;
- ritenuto che occorre procedere alla fissazione di vendita senza incanto con ribasso del 25% rispetto al prezzo di vendita, in ossequio alle circolari emesse dai Giudici dell'Esecuzione della Sezione;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

AVVISA

che **il giorno 17 dicembre 2024 alle ore 10:00**, si terrà in modalità sincrona pura, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, la vendita dei seguenti immobili:

- **LOTTO 1:**
 - *appartamento ubicato a Cefalù (PA), via Roma n. 125, piano 5 – proprietà 1/1 – identificato al catasto Fabbricati – Fg 5, Part. 572, Sub. 59 – Categoria A2 - superficie 219,39 mq.; unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano quinto di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra del tipo isolato in linea, sito nel centro urbano del Comune di Cefalù (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano(formato da diversi edifici isolati in linea) compreso tra la via Roma dove è posto l'ingresso, via dei Mulini, via Nino Martoglio e il*

passante ferroviario della linea Palermo – Messina. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano quinto dell'ala destra dell'edificio. L'intero fabbricato, a sette elevazioni fuori terra, ha un'impronta a terra pressoché rettangolare e porticato sulla via Roma; in elevazione si articola con una forma a "C" formanti due ali i cui collegamenti sono garantiti da un unico androne che da accesso a due corpi scala, rivestito in marmo, e completi di vano ascensore. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; i corpi scala sono realizzati in c.a.; la copertura è del tipo parte piena e parte a falde inclinate; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito, parte con intonachino del tipo ai silicati, con colorazione nei toni tenui, parte con rivestimenti ceramici, nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Roma, tramite l'androne comune dell'edificio, dal civico n. 125, e dal vano scala e ascensore dell'ala destra. L'appartamento è composto da un ingresso – disimpegno attrezzato che distribuisce un'unica zona soggiorno aperta e articolata in due ambienti, una cucina, quattro camere da letto, tre servizi igienici di cui uno in camera, un ripostiglio. È dotato di un ampio balcone, prospiciente la linea ferroviaria, un balcone verandato sul cortile interno e una grande terrazza in parte coperta in modo stabile da una tettoia e in parte da un sistema in tessuto retrattile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Prezzo base: € 825.382,00

Offerta minima: € 619.036,50

Rilancio Minimo in caso di pluralità di offerte: € 4.000,00

Stato immobile: OCCUPATO.

▪ **LOTTO 2:**

- *appartamento adibito ad ufficio privato, proprietà 1/1, censito al N.C.E.U. del Comune di Cefalù (PA), al foglio di mappa n. 1, part.lla n. 278, sub. n. 74- Categoria A10, superficie 224,70 mq; ad una elevazione fuori terra, posto al piano di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra del tipo isolato formato da due corpi di fabbrica in linea, sito nel centro urbano del Comune di*

Cefalù (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano (formato da diversi edifici isolati in linea e aree libere) compreso tra la via Prestisimone dove è posto l'ingresso, via San Pasquale, via Roma e la via Cavour. L'immobile in oggetto è costituito dall'ufficio privato posto al piano terra, dell'edificio posto a Sud-Ovest. L'intero fabbricato, a sette elevazioni fuori terra e uno seminterrato, ha una impronta a terra pressoché rettangolare; in elevazione si articola con una forma ad "H" formanti due edifici in linea accessibili al piano terra i cui collegamenti sono garantiti da diversi androni che danno accesso a dei corpi scala, rivestiti in marmo, e completi da vano ascensore. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in c.a.; la copertura è del tipo piana; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonachino del tipo ai silicati, con colorazione nei toni del giallo e in minor misura del grigio e rosso. L'accesso all'immobile avviene direttamente dal cortile interno accessibile dalla via Prestisimone. È costituito da un ufficio, composto da una sala d'attesa-segreteria, che distribuisce attraverso un disimpegno cinque uffici singoli, una sala riunioni, un archivio, un wc e un locale tecnico. È dotato di spazi condominiali quali il parcheggio comune alle altre attività commerciali presenti posto nella parte corte esterna ai due edifici componenti il complesso immobiliare, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

- **Prezzo base: € 410.484,75**
- **Offerta minima: € 307.863,56**
- **Rilancio Minimo in caso di pluralità di offerte: € 2.500,00.**

Stato immobile: OCCUPATO.

▪ **LOTTO 3:**

- *Unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, proprietà 1/1, tipologia appartamento, identificato al catasto Fabbricati – Fg. 1, Part. 278, Sub. 26, Categoria A2, superficie 86,63 mq; ad un elevazione fuori terra, posto al piano*

primo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra del tipo isolato da due corpi di fabbrica in linea, sito nel centro urbano del Comune di Cefalù (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano (formato da diversi edifici isolati in linea e aree libere) compreso tra la via Prestisimone dove è posto l'ingresso, via S. Pasquale, via Roma e la via Cavour. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano primo, scala B, dell'edificio posto a Nord-Est. L'intero fabbricato, a sette elevazioni fuori terra e uno seminterrato, ha una impronta a terra pressoché rettangolare; in elevazione si articola con una forma ad "H" formanti due edifici in linea accessibili al piano terra i cui collegamenti sono garantiti da diversi androni che danno accesso a dei corpi scala, rivestiti in marmo, e completi di vano ascensore. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; i corpi scala sono realizzati in c.a.; la copertura è del tipo piana; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonachino del tipo ai silicati, con colorazione nei toni del giallo e in minor misura del grigio e rosso. L'accesso all'immobile avviene dal cortile interno accessibile dalla via Prestisimone, tramite l'androne comune dell'edificio e dal vano scala e ascensore identificato con la lettera "B". E' composto da un ingresso – disimpegno che distribuisce una cucina abitabile, due camere da letto, un servizio igienico e un ripostiglio. È dotato di un balcone, prospiciente la corte comune del complesso immobiliare e una grande terrazza posta nella parte interna tra i due edifici componenti il complesso immobiliare, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

- **Prezzo base: € 209.676,10**
- **Offerta minima: € 157.257,07**
- **Rilancio Minimo in caso di pluralità di offerte: € 1.500,00.**

Stato immobile: LIBERO.

Luogo della vendita

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

Descrizione dei beni posti in vendita

Il bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Maria Catania depositata il 29 marzo 2024, reperibile sui siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it - www.astegiudiziarie.it - www.immobiliare.it, - 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.

Condizioni della vendita

La vendita E' soggetta alla normativa in materia di credito fondiario per i lotti 2 e 3.

La vendita NON è soggetta alla normativa in materia di credito fondiario per il lotto 1.

Gli immobili sopra descritti saranno posti 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 del 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 dei lotti 2 e 3, 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 creditore 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 re deducibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti corrente del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i versamenti.

In caso di aggiudicazione del lotto 1, il saldo prezzo – dedotta la cauzione già versata – dovrà essere versata, entro il termine di centoventi giorni (120) dalla data di aggiudicazione - ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

L'aggiudicatario è tenuto, altresì, al pagamento degli oneri, diritti e spese di trasferimento – da versare unitamente al saldo prezzo - 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, **entro 60 giorni dall'aggiudicazione per i lotti 2 e 3, ovvero entro 120 giorni dalla aggiudicazione per il lotto 1.**

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 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.

Visita dell'immobile

Il Professionista Delegato Avv. Vincenza Catalano 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 i numeri telefonici 091/843.95.79 – 338/44.73.943

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.terminimerese@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:

IT52R0200843641000106905385.

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:**

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 - sede di Livorno; tel.: 0586/20141 fax: 0586/201431 - sede di Termini Imerese, via Vittorio Amedeo II; 30: tel. 0586/095333;

E-mail: info@astegiudiziarie.it;

Chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche www.astetelematiche.it.

Termini Imerese, lì 03.09.2024

Il Professionista Delegato
(Avv. *Vincenza Catalano*)