



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare n. 61/2022 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto avv. Salvatore Scannella, con studio in Termini Imerese, via Falcone e Borsellino n. 85, tel. 0918114992, indirizzo e-mail: salvo.scannella@gmail.com, professionista delegato alle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato nel procedimento esecutivo in epigrafe indicato, giusta provvedimento emesso dal G.E. del Tribunale di Termini Imerese in data 26/06/2024,

- vista l'ordinanza di vendita del G.E. del Tribunale di Termini Imerese del 10/02/2023;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **29 gennaio 2025 alle ore 11:30** si terrà in modalità sincrona telematica, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, la vendita senza incanto dei seguenti immobili:

Lotto Unico: piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione sito nel comune di Cefalà Diana (PA) contrada San Lorenzo snc., composto da due corpi di fabbrica adiacenti ad una elevazione fuori terra, separati attraverso un giunto tecnico, con circostante terreno adibito a pertinenza dello stesso. Il fabbricato principale comprende un ampio vano pilastrato, in cui è inglobato un piccolo vano adibito a w.c. e anti w.c. ed è esteso 319,59 mq. Il fabbricato secondario comprende due vani, oltre un w.c. ed un anti w.c. ed è esteso 40,36 mq. La superficie commerciale lorda della corte di pertinenza è pari a mq 1.706,12. Detto immobile non risulta ancora censito al Catasto Fabbricati, invece il terreno su cui insiste è riportato al Catasto terreni del Comune di Cefalà Diana al foglio 8, particelle: 882, 883, 885, 886, 887, 888, 889 e 890.

Prezzo base € 222.101,64 - Offerta minima efficace € 166.576,23

In caso di gara offerte minime in aumento € 2.000,00

In ordine alla situazione urbanistica dell'immobile, secondo quanto risulta dalla relazione di stima redatta dall'esperto Ing. Davide Bafumo, per l'edificazione del suddetto immobile sono state rilasciate la Concessione Edilizia n. 20/2008 del 06/10/2008 e la Concessione Edilizia in variante n. 19/2010 del 06/10/2010. L'esperto stimatore ha tuttavia rilevato che l'attuale stato dei luoghi mostra alcune difformità rispetto quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, consistenti nella diversa realizzazione della scala in c.a. che disimpegna i piani terra e primo, nella diversa distribuzione degli infissi esterni, nella diversa consistenza in altezza del corpo fabbrica piccolo e nella realizzazione dei muri perimetrali in c.a. realizzati con altezza minore rispetto ai permessi approvati. Secondo il perito, tali difformità, potranno essere regolarizzate applicando la sanatoria edilizia prevista dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, recepito nella Regione Sicilia con l'art. 14 della legge n. 16 del 10/08/2016 e s.m.i., come da procedimento meglio descritto in perizia alla quale si rimanda. Per la realizzazione del piccolo corpo fabbrica adiacente ai confini sud ed est del lotto di terreno e nello specifico nella particella 885, invece,

secondo il perito, non sarà possibile applicare alcuna sanatoria edilizia, pertanto lo stesso dovrà essere oggetto di demolizione con rimessione in pristino allo stato originario.

L'esperto stimatore ha inoltre rilevato quanto segue: *“Si segnala che nella Concessione per l'Esecuzione di Opere, rilasciata per l'edificazione dell'immobile in questione, è stato specificato che in caso di mancato completamento dei lavori entro il termine previsto, il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non ultimata. Per il completamento dei lavori l'aggiudicatario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire: in tal caso il nuovo permesso concerne la parte non ultimata. Nella relazione tecnica a corredo del progetto di variante, è stato specificato che i lavori di realizzazione del piano primo e del torrino scala sono sospesi fino a quando non saranno spostati il traliccio elettrico di alta tensione oltre i relativi cavi, poiché la presenza dell'elettrodotto interferisce con il completamento delle opere di sopraelevazione. Da informazioni assunte attraverso il tecnico strutturista che si è occupato della progettazione e direzione lavori anche dell'aspetto strutturale, si è accertato che per l'edificio in questione non è stata presentata la relazione a strutture ultimate e il relativo Certificato di collaudo statico, pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a proprie cure e spese, a far redigere la documentazione occorrente da presentare presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo, avendo propedeuticamente fatto eseguire tutte le prove necessarie per la verifica delle strutture realizzate”*.

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 Ing. Davide Bafumo, 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 allegherò 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 \(giustizia.it\)](#)).

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@giustiziacerit.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_XXXXXXXXXX.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@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.

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: **IT48L0200843641000106530605**; 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 07/10/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Salvatore Scannella