

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 127/2020

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA PURA

(CREDITO FONDIARIO)

Il delegato, Avv. Roberta Paderni, con studio in Palermo Via Libertà n. 159 tel. 0919820360-
Fax.0919820676 cell: 3927273633, indirizzo di posta elettronica e-mail
roberta.paderni@gmail.com e indirizzo di posta elettronica certificata Pec
robertapaderni@pecavvpa.it

vista **l'ordinanza di vendita**

- visto l'art. 591 bis c.p.c.
- visto il provvedimento assunto dal Tribunale di Termini Imerese che dispone lo svolgimento delle vendite secondo la modalità "sincrona pura";

AVVISA

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

della vendita sincrona pura senza incanto in via telematica tramite la piattaforma
www.garavirtuale.it dei seguenti beni immobili siti in Roccamena (PA) **COSTITUENTI**

LOTTO UNICO:

BENE N. 1. -Locale terraneo ubicato a Roccamena (PA) - Via Quattro Case S.N.C., piano T
Immobile adibito a locale di sgombero, direttamente comunicante a mezzo vano porta
prospiciente nel vano scala e ingresso dell'immobile di Via Di Giorgio di stessa proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 855, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene
posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Lo stato dell'immobile è **LIBERO**.

Da un punto di vista urbanistico, l'immobile risulta in regola con le norme urbanistiche per
essere stato edificato, unitamente all'edificio di cui fa parte, previo rilascio di concessione
edilizia n°34 del 07 luglio 1990.

Da un punto di vista edilizio, l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato previo rilascio di concessione edilizia n°34 del 07 luglio 1990. Il progetto di ricostruzione dell'immobile è stato approvato dalla commissione di cui all'art. 5 legge 178/76 nella seduta dell'11.05.1990 con delibera n.457. Con nota Prot. N.9133 del 11-12-2020 il Comune di Roccamena ha comunicato che per lo stesso immobile "non si riscontra l'agibilità".

Lo stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale, non rileva difformità. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE., né la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N. 2.- Palazzina ubicata a Roccamena (PA) - Via Di Giorgio, piano 1-2-3 Immobile uso abitazione di tre piani fuori terra, composto di un vano a piano terra, oltre vano scala che conduce al piano primo con accesso direttamente dall'esterno. Il piano primo è composto di un vano, dal bagno, da un ripostiglio e da un disimpegno; il piano secondo è composto di un vano adibito a cucina e servizio wc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 855, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Lo stato dell'immobile è LIBERO.

Da un punto di vista urbanistico, L'immobile risulta in regola con le norme urbanistiche per essere stato edificato, unitamente all'edificio di cui fa parte, previo rilascio di concessione edilizia n°34 del 07 luglio 1990. Si precisa che sono state apportate modifiche interne rispetto al progetto approvato, consistenti nell'abbattimento di un tramezzo posto a confine tra cucina e veranda e che in quest'ultima è stato realizzato un servizio wc. Nulla ha riferito il Comune circa eventuale esistenza di domanda di concessione in sanatoria per tale abuso.

Da un punto di vista edilizio, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato previa concessione edilizia n°34 del 07 luglio 1990. Il progetto di ricostruzione dell'immobile è stato approvato dalla Commissione Edilizia di cui all'art. 5 legge 178/76 nella seduta dell'11.05.1990 con delibera n.457. Con nota Prot. N.9133 del 11-12-2020 il Comune di Roccamena ha comunicato che per lo stesso immobile "non si riscontra l'agibilità". Dall'esame dei luoghi e dal confronto con l'elaborato planimetrico allegato alla concessione edilizia è risultato che esistono alcune difformità rispetto a quest'ultimo, consistenti nella soppressione di un tramezzo interno e nella realizzazione di un servizio wc nella veranda di piano secondo. Quest'ultime opere interne, rientrando tra le

tolleranze previste dall'art.4-bis del TUE (DPR 380/01) possono essere sanate mediante una dichiarazione di un professionista abilitato all'interno dell'atto abilitativo (CILA, SCIA, Permesso di Costruire) che asseveri l'assenza di violazione edilizia ai sensi della normativa attuale.

Lo stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale, rileva difformità ed in considerazione di ciò è necessario procedere alla rettifica della stessa.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE, né la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

DATA DELLA VENDITA: 15 NOVEMBRE 2024 ore 15.45

Prezzo base Lotto UNICO: Euro 18.950,63

Offerta minima efficace: Euro 14.212,97

Rilancio minimo Euro 1.000,00

Luogo della vendita

La vendita si terrà **in modalità sincrona pura** presso la Sala Aste Telematiche esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it

Descrizione dei beni posti in vendita

Il bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Toscano Sebastiana reperibile su 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.

Regolarità urbanistica

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica si **rimanda integralmente** per quanto risulta dalla relazione peritale redatta dall'esperto Arch. **TOSCANO SEBASTIANA** depositata in atti.

Visita dell'immobile

Il Delegato Avv. Roberta Paderni 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 il numero telefonico 091-9820360 (indirizzo mail roberta.paderni@gmail.com)

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n 32 artt.12 e ss e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e alle “Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure” stabilite dal Tribunale ed allegate all’avviso di vendita. Le offerte di acquisto telematiche devono essere rispettivamente 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.terminiimerese@giustiziacert.it

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 48 N 02008 43641 000106041384**

Si precisa che il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata e visibile sul conto corrente intestato alla procedura entro le ore 17.00 del giorno prima della celebrazione dell’asta.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l’avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell’offerta, che, in conformità al disposto di cui al secondo comma dell’articolo 571 c.p.c., non potrà essere di misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto (10% del prezzo offerto).

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, si rinvia alle “Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure” allegate al presente avviso.

Modalità di versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento

In caso di aggiudicazione, trattandosi di un procedimento relativo a credito fondiario, l'importo che l'aggiudicatario sarà tenuto a versare **a titolo di saldo prezzo di aggiudicazione e di spese conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario entro 60 giorni dalla aggiudicazione ovvero entro altro termine inferiore indicato nell'offerta, mentre il restante 20% sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili.**

L'importo dovuto a titolo di spese di trasferimento, è quantificato forfettariamente e salvo conguaglio nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione.

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:**

per Edicom service S.p.A.:

call center dedicato:

-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;

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, 18.06.2024

Il Professionista Delegato

Avv Roberta Paderni