

## **TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**

### **Ufficio Esecuzioni immobiliari**

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 57/2024

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA PURA**

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Claudia Milano, con studio in Termini Imerese (PA), via Vittorio Amedeo n.72 (pec: [claudia.milano@cert.avvocatitermini.it](mailto:claudia.milano@cert.avvocatitermini.it) – indirizzo e-mail [avv.claudiamilano@libero.it](mailto:avv.claudiamilano@libero.it) – tel. 091/3822879 – cell. 333/2722983),

- vista l'ordinanza di vendita del bene oggetto del procedimento esecutivo immobiliare n. 57/2024 R.G. Es. emessa, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., dal G.E. del Tribunale di Termini Imerese dott.ssa G. Debernardi in data 03.10.2024;
- vista la certificazione notarile del 29.04.2024 a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano;
- visto l'art. 591 *bis* c.p.c.;
- considerate le disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure emesse dal Tribunale di Termini Imerese;

### **AVVISA**

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

che il giorno **4 MARZO 2025, ore 10:00** e ss. si terrà, tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona pura del seguente compendio immobiliare:

### **LOTTO UNICO**

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale sito in Bagheria (PA), alla via Marco Tullio Cicerone n.19 (ma catastalmente n.23), ubicato al piano primo, a sinistra salendo la scala B – annotato in catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 13, particella 2139, subalterno 11, Cat. A/2, Cl. 4, consistenza 7 vani, rendita € 578,43.

L'unità immobiliare, ubicata in territorio di Bagheria (PA), via Marco Tullio Cicerone n. 23, fa parte di un grande condominio, il cui fabbricato è costituito da cinque corpi giuntati. Quest'ultimo si compone di piano cantinato, piano seminterrato, sette piani fuori terra e piano attico.

Per giungere all'unità immobiliare è necessario superare un cancello in ferro che immette nel cortile

condominiale, da questo è possibile accedere alla scala B. Il palazzo è servito da ascensore e si trova al piano primo con ingresso a sinistra delle scale.

L'immobile si trova in una zona ad alta densità commerciale con presenza nelle vicinanze di banche, uffici postali, farmacie, impianti sportivi, scuole. La destinazione della zona è pressoché residenziale con la presenza di diverse attività commerciali.

La struttura portante è in c.a., il tetto di copertura è del tipo lastrico solare. L'abitazione è di tipo civile.

L'immobile ubicato al piano primo, scala B, a sinistra delle scale, al suo interno è così composto: un ingresso con dispensa; una cucina, prospiciente su balcone chiuso con struttura verandata, dove è stata realizzata una cucina in muratura; un disimpegno con due armadiature; un servizio igienico con finestra per areazione naturale del vano; una camera da letto, con apertura su balcone prospiciente su corte interna retrostante; una camera da letto, con finestra prospiciente su corte interna retrostante; un ripostiglio; un servizio igienico mancante di aperture; una camera da letto con finestra prospiciente su corte interna principale; un grande salone, frazionato da un'armadiatura, con finestra ed apertura su balcone prospiciente su corte interna principale. L'altezza interna di tutti gli ambienti è pari a circa 2,80 m.

Le pareti dei bagni sono rivestite per la quasi totalità dell'altezza da piastrelle in ceramica, mentre per la restante porzione sono intonacate. Le pareti ed i soffitti dei restanti vani risultano intonacati e colorati con idropittura lavabile. I pavimenti di tutti i vani sono rivestiti da piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno. Le finiture interne sono in discreto stato di conservazione, in quanto l'immobile si trova in stato di abbandono, ma non si rilevano tracce di infiltrazioni o umidità. Nell'immobile sono presenti diverse armadiature di pregio, incassate nelle pareti o costituenti elementi divisorii.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro con avvolgibili in pvc. I prospetti sono definiti con intonaco civile per esterni ad idropittura, in buono stato di conservazione. Per quanto concerne invece l'impianto elettrico lo stesso risulta essere sotto-traccia.

È presente impianto idrico – sanitario, impianto di scarico acque reflue con allaccio alla rete comunale, impianto di riscaldamento, impianto citofonico, si rileva inoltre la presenza di cinque pompe di calore, probabilmente non funzionanti.

In data 04.03.1981 il Comune di Bagheria rilasciava Concessione per l'esecuzione di opere n°31/81. È stata altresì rilasciata Concessione per l'esecuzione di opere n°106/81 in data 30.10.1981 per *“variante al progetto autorizzato il 04.03.1981 con concessione edilizia 31/81”*.

In data 28.01.1983 viene rilasciato “*Permesso di Abitabilità e di Uso*”, per “*appartamento ubicato a sinistra salendo composto da 5 vani, cucina, bagno con w.c., w.c., ripostiglio, corridoio, ingresso di servizio.*”

Si è assunta, quale riferimento, la planimetria catastale la cui data di presentazione è il 20.07.1982, in quanto antecedente al rilascio del “*Permesso di Abitabilità e di Uso*” del 28.01.1983.

Il perito ha rilevato alcune difformità tra la suddetta planimetria catastale e lo stato dei luoghi, che si elencano di seguito:

- (a) realizzazione di un varco nella parete posta tra l'ingresso e la cucina;
- (b) chiusura del balcone con struttura a veranda.

Possono essere invece essere regolarizzate le opere interne inerenti all'apertura del varco e la veranda realizzata nel balcone, da cui dovranno essere rimossi tutti gli impianti realizzati e la cucina in muratura, in quanto quest'ultima potrà essere adibita unicamente a ripostiglio.

Dovrà pertanto essere presentata una pratica di tipo Cila tardiva (Art. 3. L.R.16/16 - recepimento con modifiche dell'articolo 6 DPR 380/01), per il mantenimento delle opere interne eseguite senza opportuna comunicazione, con il pagamento di una sanzione pari ad € 1.000,00. Mentre per quanto concerne la veranda la stessa potrà essere sanata mediante la presentazione di un pratica ai sensi dell'art. 20 comma 1 della l.r. 4/2003, con il pagamento di € 25,00 per mq. Previa richiesta di compatibilità paesaggistica alla Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientali di Palermo, per il mantenimento delle veranda. Successivamente vista la nuova distribuzione interna, dovrà essere presentata una pratica di tipo SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità ex art. 24 del DPR n. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della l.r. n. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. l) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222) ed allegata alla stessa i relativi certificati degli impianti, la variazione catastale, mediante redazione di un nuovo docfa, con registrazione presso l'Agenzia dell'Entrate ed il Certificato di Prestazione Energetico dell'immobile (Ape). Si precisa che dovrà altresì essere adeguato alla normativa igienico-sanitaria, il w.c. mancante di finestre, mediante l'inserimento di dispositivo per l'aerazione forzata.

#### Superfici:

**La Superficie Commerciale Totale è pari a 155,11 mq.**

**La Superficie Utile interna è pari a 125,64 mq.**

**Stato Immobile: libero.**

**Data della vendita: 4 MARZO 2025 ore 10:00 e ss. .**

**Prezzo base: € 173.586,12 Offerta minima: 130.189,59 Rilancio minimo € 5.000,00**

\* \* \* \* \*

L'immobile di cui sopra viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova quale risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né per tali motivi può essere revocata.

Il predetto immobile è meglio descritto nella evocata relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Anna Graziano, in atti, che deve intendersi qui richiamata e trascritta ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e che potrà essere consultata dall'offerente sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e sui portali collegati al sistema aste.click

### **Luogo della vendita**

La vendita si terrà in modalità telematica sincrona pura in data **4 MARZO 2025 ore 10:00**, tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

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

Il bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto architetto Anna Graziano reperibile su siti [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 nonché in ordine alla regolarità edilizia.

### **Visita dell'immobile**

Il sottoscritto Delegato, avv. Claudia Milano, è stato nominato Custode Giudiziario dell'immobile sopra indicato; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Le richieste di visita degli immobili 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 091/3822879 – 333/2722983.

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

Le offerte di acquisto telematiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate dal presentatore dell'offerta entro le ore 17.00 del precedente a quello di celebrazione dell'asta.

Le offerte telematiche devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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](mailto: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 e, comunque, reperibili sul sito internet del Tribunale di Termini Imerese o presso il gestore della vendita telematica.

### **Modalità di versamento della cauzione**

Trattandosi di offerte telematiche, il versamento della cauzione, per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva n.57/2024 R.G. il cui IBAN è il seguente: **IT 63 G 02008 43641 000107123227**, aperto presso UNICREDIT s.p.a., filiale di Termini Imerese.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nella misura dell'80%

direttamente in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito) nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, mentre il restante 20% (salvo il diverso importo stabilito dal delegato con riferimento all'intervenuta precisazione del credito), dedotta la cauzione, sarà versato sul conto corrente intestato alla procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero entro altro minor termine indicato nell'offerta di acquisto.

L'aggiudicatario è tenuto, infine, a versare sul conto della procedura l'importo dovuto a titolo di oneri, diritti e spese di trasferimento, nella misura allo stato presuntivamente determinata del 20% del complessivo 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 – entro 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta.

L'importo di detti oneri sarà comunicato dal Delegato entro quindici giorni dall'esperimento della vendita unitamente alle coordinate bancarie dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i versamenti di cui sopra.

Se il saldo del prezzo di aggiudicazione o le spese di trasferimento non sono versate nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, oltre all'addebito dell'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente e, quindi, dispone una nuova asta.

Nel caso di ammissione al pagamento rateale la disposizione di cui al periodo precedente si applica, altresì, nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il Giudice dell'Esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate.

Il Giudice dell'Esecuzione ordina, altresì, all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al Custode; il decreto di trasferimento costituisce titolo esecutivo per il rilascio.

All'aggiudicatario inadempiente sarà anche addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, rispetto a quanto ricavato unito alla cauzione confiscata.

*Ai sensi dell'art. 585 c.p.c. “nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le*

*dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Giudice dell'Esecuzione o al Professionista Delegato, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n.231”.*

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** tramite *contact center* dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923;
- sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;
- e-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it);
- chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);
- tramite lo staff disponibile presso la SAT 2.0 – Sala Aste Telematiche sita in Termini Imerese (PA), 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, 05.11.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Claudia Milano