

STUDIO LEGALE

AVV. MASSIMILIANO FICARRA

VIA FALCONE E BORSELLINO N. 39 - 90018 - TERMINI IMERESE (PA)

TEL./FAX.091.8143018 - CELL. 3394954775 - AVV.FICARRA@GMAIL.COM

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 255/2017

5 AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO - SINCRONA TELEMATICA

§ § § § § § §

Il delegato Avv. Massimiliano Ficarra, con studio in Termini Imerese, Via Falcone e Borsellino n. 39, tel. 091/8143018, indirizzo e-mail avv.ficarra@gmail.com,

- vista **l'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'esecuzione;**
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- vista le direttive dei Giudici delle esecuzioni del Tribunale di Termini Imerese contenute nelle circolari del 3 giugno 2020 e del 26 giugno 2020;
- ritenuto che, in conformità delle direttive impartite dal GE., occorre fissare una nuova asta con un prezzo base ridotto del 40% rispetto a quello stabilito per il precedente esperimento di vendita;
- viste le disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure dettate dal Tribunale di Termini Imerese, le quali, allegate al presente avviso, ne fanno parte integralmente;
- ritenuto che la vendita non è soggetta alla normativa sul credito fondiario;

AVVISA

DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO SINCRONA PURA

del lotto unico, così identificato: locale commerciale posto al piano terra, facente parte di un edificio ubicato in territorio di Petralia Sottana (PA) - P.zza Gramsci n.4.

L'immobile risulta così composto: un vano posto all'ingresso destinato alla ricezione del pubblico; un disimpegno; un servizio igienico senza finestre.

Non è presente nessuna porta interna, mentre l'infisso esterno è in ferro e vetro. L'immobile al suo interno è interamente rivestito da pannelli in cartongesso, così come anche il soffitto che risulta contro-soffittato.

Da una botola realizzata nel contro-soffitto stesso, si scorge la presenza di un sovrastante arco. L'altezza interna varia da circa 2,86 m a circa 2,54 m in corrispondenza del vano principale, mentre è pari a 2,50 m in corrispondenza del servizio igienico-sanitario e del disimpegno.

Le pareti del bagno non risultano piastrellate. Le pareti ed i soffitti di tutti i vani risultano intonacati e colorati con idropittura lavabile. I pavimenti di tutti i vani sono rivestiti da listoni di laminato.

Le finiture interne sono in discreto stato di conservazione. In ultimo, dal punto di vista impiantistico, l'unità immobiliare è munita di: impianto elettrico sottotraccia, di cui non si conosce il reale funzionamento (non è presente dichiarazione di conformità dell'impianto); impianto idrico – sanitario, di cui non si conosce il funzionamento; impianto di scarico acque reflue.

Superficie commerciale è pari a **51,12 mq** - Superficie utile è pari a **37,12 mq**.

Stato di occupazione: l'immobile alla data del sopralluogo risulta libero e nella disponibilità del custode.

Corrispondenza catastale: dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, sono state rilevate dal CTU alcune difformità, che si elencano di seguito:

- (a) realizzazione di un tramezzo, che crea un disimpegno tra il vano principale ed il servizio igienico;
- (b) non si rileva la presenza della finestra rappresentata in planimetria catastale. meglio specificate nella relazione del Ctu.

Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista catastale sono pari a **€ 9 00,00**.

Regolarità edilizia: dal raffronto tra la planimetria allegata alla Concessione in sanatoria, sopra menzionata, e lo stato dei luoghi, sono state rilevate delle lievi difformità, che consistono in:

(a) realizzazione di un nuovo tramezzo;

(b) assenza della finestra,

difformità meglio specificate nella relazione del Ctu, cui si rimanda.

Come precisato in descrizione, l'immobile al suo interno risulta interamente rivestito da pannelli in cartongesso, pertanto si presume che la finestra possibilmente si trovi dietro il pannello. Nel caso in cui quest'ultima non dovesse essere presente è necessario il suo ripristino. Le spese di necessarie per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico e catastale sono pari a € 7.450 ,00, come meglio specificati nella relazione di stima.

§ § § § § § §

Data della vendita: 27/09/2024 dalle 09:45 alle 10:45

- **Prezzo base: € 12.527,82**
- **Offerta minima: 9.395,87**
- **Rilancio minimo: € 1.000,00;**

Luogo della vendita - La vendita si terrà in modalità sincrona pura tramite la piattaforma telematica www.garavirtuale.it di Edicom Finance S.r.l, sede di Termini Imerese, Via Falcone e Borsellino n. 85.

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Anna Graziano, reperibile sul portale delle vendite pubbliche e siti 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.

Visita dell'immobile

Il Delegato Avv. Massimiliano Ficarra, è stato nominato 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 – 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 091/8143018 – 3394954775.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate dal **presentatore dell'offerta entro le ore 17.00 del giorno che precede la 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.

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 miste” allegate al presente avviso.

Modalità di versamento della cauzione

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato alla presente procedura esecutiva presso banca Unicredit di Termini Imerese, Iban: IT35X 02008 43641 000106471078, Causale: Proc. Es. Imm. Rge seguito dal numero e dall'anno della procedura e con indicato un “nome di fantasia”.

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

consiglia di eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 3 giorni prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente).

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00), in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del d.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato a mezzo di carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it/PST/>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la predisposizione dell'offerta telematica".

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

Modalità di versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, sul conto della procedura - Iban: IT35X 02008 43641 000106471078 - entro 120 giorni dalla aggiudicazione, ovvero, entro altro termine inferiore indicato nell'offerta.

L'aggiudicatario è tenuto, inoltre, a versare l'importo dovuto a titolo di spese di trasferimento (quota parte del 50% del compenso del professionista incaricato per la predisposizione del decreto di trasferimento, oneri tributari e spese di trascrizione relative al decreto di trasferimento), comunicato entro quindici giorni dall'esperimento di vendita dal Delegato e quantificato, salvo conguaglio, nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, sul conto della procedura entro 120 giorni dalla aggiudicazione ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta.

Se il saldo del prezzo di aggiudicazione o le spese di trasferimento non sono depositate 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 un nuova asta.

E' concessa la possibilità del ricorso al pagamento rateale del prezzo, specificando il numero di rate e le relative scadenze (purché entro i 12 mesi dall'aggiudicazione), qualora ricorrano giustificati motivi che lo inducano a ritenere opportuna la **rateizzazione del versamento** del prezzo (ex art. 569 co. 3 penultimo periodo c.p.c. – es. prezzo base di rilevante entità o altre circostanze che suggeriscano il ricorso alla predetta rateizzazione).

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 ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode; il decreto 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.

Assistenza

In ogni caso, è possibile rivolgersi al servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica** tramite *contact center* dedicato, per Edicom, Edicom Finance S.r.l,

- sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923
- sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372
- e-mail: vendite telematiche@edicomsrl.it
- chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

Termini Imerese, 15/05/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Massimiliano Ficarra