

**Avv. Elisa Cianciolo**

Via Falcone e Borsellino n. 14

90018 Termini Imerese (PA)

elisa.cianciolo@cert.avvocatitermini.it

elisacianciolo@libero.it

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**

**SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI**

***Procedura esecutiva immobiliare n. 24/2023***

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA PURA**

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Elisa Cianciolo, con studio in Termini Imerese (PA) in Via Falcone e Borsellino n. 14, indirizzo mail: elisacainciolo@libero.it, pec: elisa.cianciolo@cert.avvocatitermini.it, tel: 349/5549068, fax: 091/8439083:

- vista l'ordinanza di vendita del G.E. del 16 gennaio 2024, notificata in data 18 gennaio 2024,  
visto l'art. 591 *bis* c.p.c.,

**AVVISA**

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

della vendita sincrona pura senza incanto del seguente bene immobile sito in Lercara Friddi (PA), meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti:

**LOTTO 1**

**BENE 1- "APPARTAMENTO – EX NEGOZIO"**

EX NEGOZIO UBICATO A LERCARA FRIDDI (PA) - VIA MESSINA, N. 5-7, SCALA --, INTERNO --, PIANO T-1

L'unità immobiliare sita in Lercara Friddi nella via Messina al civ. 5-7, è identificata al N.C.E.U. al Foglio M.U., particella 1582, sub 3, categoria C/01, classe05, consistenza 25 mq, rendita 599,09. La particella corrisponde al C.T. è Foglio 500, particella 3189.

La destinazione catastale attuale non trova riscontro presso L'UFC, pertanto, si ritiene valida l'uso dichiarato precedentemente alla nuova costituzione, quindi appartenente alla categoria A/5 – Abitazione di tipo ultrapolare. Per maggiori chiarimenti si veda la visura immobiliare Fg Mu, particella 1582, sub. 1

L'immobile urbanisticamente ricade in Zona Omogenea "A – Centro storico", soggetto a tutela di interesse ambientale. Gli isolati risultano di forma irregolare costituiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregati. Il territorio risulta articolato con leggere variazioni di pendenze. Immobile facilmente raggiungibile dalla Via Duca degli Abruzzi, nell'area limitrofa risultano presenti una scuola elementare, una media statale e un istituto comprensivo. I parcheggi disponibili di tipo

pubblico sono presenti lungo la via principale, in quantità, ad avviso dello scrivente sufficiente. Nel raggio di 150m circa dall'immobile è possibile raggiungere il Comune di Lercara Friddi. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani, piano terra e primo, di un edificio antecedente al 1942. L'ingresso dell'immobile è posto su Via Messina al civ. 7, dove vi è un locale destinato alla vendita e un piccolo ripostiglio, mentre il piano primo, accessibile tramite una scala interna, è composto da un vano retro-negozio, due ripostigli e un w.c.. Per maggiori chiarimenti si vedano le planimetrie allegate. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Si precisa che dal primo piano del negozio si accede ad un'ulteriore unità immobiliare di vecchia costruzione, di proprietà dei debitori, censita al N.C.E.U. Foglio MU, particella 3189, sub. 8.

Il tutto come meglio precisato nella perizia di stima redatta dal CTU Ing. Angelo Speciale, nominato dal Giudice dell'Esecuzione, documento che s'intende qui richiamato e trascritto e che costituisce parte integrante del presente avviso. La perizia precisa che l'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

**Disponibilità del bene:** libero

### **BENE 3 “APPARTAMENTO/SOTTOTETTO”**

APPARTAMENTO UBICATO A LERCARA FRIDDI (PA) - VIA MESSINA, N. 6 OGGI 5-7, SCALA --, INTERNO --, PIANO 2-3

L'unità immobiliare è sita in Lercara Friddi nella Via Messina al civ. 6 oggi 5-7, è identificata al N.C.E.U. al Foglio M.U., particella 3189, sub. 8, categoria A/04 (Abitazione di tipo Ultrapopolare), classe 05, consistenza 3 vani, rendita 119,30 €. La particella corrispondente al C.T. è Foglio 500, particella 3189.

L'unità risulta accessibile da Via Messina civico n. 5-7, cioè dall'unità descritta al LOTTO 1 - BENE 1, denominata "NEGOZIO/ABITAZIONE", identificata al N.C.E.U. al Fg. Mu, particella 1582, sub. 3. Come riportato nella relazione tecnica, allegata alla presente, l'unità risulta situata tra il 2-3P del fabbricato. A causa delle condizioni di conservazione non è stato possibile eseguire il rilievo metrico e le verifiche di regolarità urbanistica. Infatti, come disposto dal G.Es. durante l'udienza 05-10-23, il sottoscritto è esonerato dall'esecuzione dei rilievi metrici e dalle verifiche urbanistiche. L'immobile urbanisticamente ricade in Zona Omogenea A, soggetto a tutela di interesse ambientale. Gli isolati risultano di forma irregolare costituiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregati. Il territorio risulta articolato con leggere variazioni di pendenze. Immobile facilmente raggiungibile dalla Via Duca degli Abruzzi, nell'area limitrofa risultano presenti una

scuola elementare, una media statale e un istituto comprensivo. I parcheggi disponibili di tipo pubblico sono presenti lungo la via principale in quantità ad avviso dello scrivente sufficiente. Nel raggio di 150m circa dall'immobile è possibile raggiungere il Comune di Lercara Friddi. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani, piano secondo e terzo, di un edificio antecedente al 1942. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il tutto come meglio precisato nella perizia di stima redatta dal CTU Ing. Angelo Speciale, nominato dal Giudice dell'Esecuzione, documento che s'intende qui richiamato e trascritto e che costituisce parte integrante del presente avviso. La perizia precisa che l'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

**Disponibilità del bene:** libero

**Prezzo base LOTTO 1** € 32.680,88 Offerta minima € 24.510,66 Rilancio Minimo € 1.000,00

## **LOTTO 2**

### **BENE 2 “APPARTAMENTO CIVILE”**

#### APPARTAMENTO UBICATO A LERCARA FRIDDI (PA) - VIA VILLAFRANCA, PIANO 2-3

L'abitazione sita in Lercara Friddi nella Via Villafranca al civ. 22, è identificata al N.C.E.U. al Fg. M.U. Particella 1186 Subalterno 4, Piano 2-3, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 6,5 Vani, Rendita €302,13. L'immobile urbanisticamente ricade in Zona Omogenea “A – Centro storico”. Gli isolati risultano di forma irregolare costituiti prevalentemente da palazzine singole e/o aggregati. L'immobile è facilmente raggiungibile, percorrendo il Corso Giulio Sartorio e accedendo successivamente nella Via Aiello, si raggiunge l'immobile in oggetto. I parcheggi disponibili di tipo pubblico sono presenti nell'area circostante in quantità ad avviso dello scrivente sufficiente. Nel raggio di 200m circa dall'abitazione è possibile raggiungere il Comune di Lercara Friddi ed i relativi uffici. La casa si sviluppa su due elevazioni, piano secondo e terzo. L'ingresso dell'immobile posto su Via Villafranca avviene tramite una scala che conduce al piano secondo. Il piano secondo è suddiviso in ingresso/soggiorno e risulta dotato di due balconi prospicienti in Via Villafranca un balcone prospiciente su Via Giambrone, una cucina, un W.C. finestrato e prospiciente su Via Villafranca, un disimpegno con annesso le scale di collegamento al piano terzo con accesso ad un corridoio/disimpegno che collega una camera da letto singola, finestrata e prospiciente su Via Villafranca e una camera da letto matrimoniale, anch'essa finestrata, prospiciente su Via Giambrone. Per maggiori chiarimenti si vedano le planimetrie allegate. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il tutto come meglio precisato nella perizia di stima redatta dal CTU Ing. Angelo Speciale, nominato dal Giudice dell'Esecuzione, documento che s'intende qui richiamato e trascritto e che costituisce parte integrante del presente avviso. La perizia precisa che l'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**Disponibilità del bene:** occupato

**Prezzo base LOTTO 2** € 45.829,23 Offerta minima € 34.371,93 Rilancio Minimo € 1.000,00

### **Data della vendita**

**19 giugno 2024 ore 10.00**

### **Luogo della vendita**

La vendita si terrà in modalità sincrona pura tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

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

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto

Ing. Angelo Speciale, reperibile sui siti [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [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.

**In relazione alla situazione urbanistica, si precisa che:**

#### **LOTTO 1**

**Bene 1** L'immobile non risulta regolare. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Lercara Friddi, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso in data 19/06/2023 e in data 05/07/2023, non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate ai nomi degli esecutati e dei precedenti acquirenti. La costruzione è antecedente al 1942 e ricade all'interno del centro storico, zona "A". Dal CDU si evince che l'immobile è soggetto a tutela di interesse ambientale. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non vi è titolo edilizio relativo l'agibilità. L'unità non risulta regolare, presenta difformità rispetto la planimetria d'impianto. Le difformità riguardano il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad attività commerciale, diversa distribuzione interna, parziale modifica delle aperture esterne. Per tali attività si prevede la messa in pristino dello stato dei luoghi, l'avvio di un

procedimento amministrativo presso il SUE, quale CILA-Tardiva o SCIA per la regolarizzazione interna e presentazione DOCFA per configurazione destinazione d'uso come d'impianto.

**Bene 3** L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca eseguita presso l'ufficio tecnico del Comune di Lercara Friddi, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso in data 19/06/2023 e in data 05/07/2023, non sono emerse pratiche edilizie rilasciate ai nomi degli esecutati e dei precedenti proprietari. La costruzione è antecedente al 1942 e ricade all'interno del centro storico, zona "A". Dal CDU si evince che l'immobile è soggetto a tutela di interesse ambientale. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non vi è titolo edilizio relativo l'agibilità.

## **LOTTO 2**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Lercara Friddi, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso in data 19/06/2023 e in data 05/07/2023, non sono emerse pratiche edilizie a nome dei soggetti attuali titolari e precedenti proprietari. La costruzione è antecedente al 1967 e ricade in zona A - Centro Storico Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non vi è titolo edilizio relativo l'agibilità. Durante gli anni nell'immobile sono stati effettuati interventi edilizi senza nessun titolo e quindi realizzati senza adeguato titolo edilizio.

### **Condizioni della vendita**

L'immobile sopra descritto sarà posto 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 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, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione già versata, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente della procedura; inoltre, è tenuto altresì al pagamento degli oneri, diritti e spese di trasferimento, 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, ovvero entro 60 giorni dalla aggiudicazione.

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 Delegato Avv. Elisa Cianciolo 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 [hiip://venditepubbliche.giustizia.it](http://venditepubbliche.giustizia.it). Gli eventuali interessati

all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico: 349/5549068.

### **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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando **esclusivamente** il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale [hiip://venditepubbliche.giustizia.it](http://hiip://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**

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: IT 07 I 02008 43641 000106757622

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:** tramite *contact center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- 0586/20141 – fax 0586/201431

- e-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

Termini Imerese, lì 01/03/2024

Il Professionista Delegato

*Avv. Elisa Cianciolo*