

avv. *Livio Fiorani*

Abilitato al patrocinio dinanzi alla Corte Suprema di Cassazione ed alle altre Giurisdizioni Superiori

c.f.: FRNLV173R16G273S - p.iva 0466863082

tel. e fax 091.814.26.92 - 338/44.79.238

pec: [livio.fiorani@cert.avvocatitermini.it](mailto:livio.fiorani@cert.avvocatitermini.it)



**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**

**Ufficio Esecuzioni immobiliari**

**Procedura di espropriazione immobiliare n° 112 / 2017 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto avv. *Livio Fiorani*, Professionista Delegato, con studio in Termini Imerese nella via Stesicoro n. 11 tel. 091/814.26.92 e 338/4479238, indirizzo e-mail [avv.liviofiorani@gmail.com](mailto:avv.liviofiorani@gmail.com), p.e.c. [livio.fiorani@cert.avvocatitermini.it](mailto:livio.fiorani@cert.avvocatitermini.it),

- visto il provvedimento di delega alla vendita dei beni oggetto del procedimento esecutivo immobiliare n° 112 / 2017 r.g.es. emesso ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal G.Es. del Tribunale di Termini Imerese in data 04/02/2022;
- vista la relazione ipocatastale redatta dalla dott.ssa *Giulia Messina Vitrano*, notaio in Corleone del 06/06/2017;
- visti i verbali delle operazioni di vendita del 06/07/2022 e del 21/12 - 09/01/2023 e del 07/06/2023, andate deserte e ritenuto di dovere procedere alla fissazione di nuova vendita senza incanto a prezzo ridotto per la terza volta, in attuazione delle direttive impartite dal G.Es., con riduzione del prezzo del 40 %
- visti gli artt. 569 e segg. c.p.c;

**AVVISA**

che il giorno **10 luglio 2024 alle ore 09,30** si terrà in modalità sincrona pura, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), la vendita dei seguenti immobili:

**LOTTO 01**

Studio Legale Fiorani – Via Stesicoro 11, 90018 Termini Imerese (PA) –  
[info@studiolegalefiorani.it](mailto:info@studiolegalefiorani.it) - [www.studiolegalefiorani.it](http://www.studiolegalefiorani.it)

1.1 - Piena proprietà di abitazione (catg. A/2) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato pluripiano sito in Via Sciolino snc, in Catasto Fg. MU - part.lla 2542/3;

1.2 - Locale garage - autorimessa (catg. C/6) posto a piano seminterrato (facente parte del fabbricato di cui al punto 1) con ingresso dalla Via Iovino, in Catasto Fg. MU part.lla 2542/6.

**Prezzo base d'asta: € 26.325,00**

**Offerta minima efficace: € 19.743,75**

**Offerte in aumento: € 1.000,00**

\*\*\*\*

#### **LOTTO 04**

4.1 - Piena proprietà di abitazione (catg. A/2) in Cerda, posta al primo piano di un fabbricato pluripiano sito in Via Kennedy n. 2, in Catasto Fg. 7 - part.lla 1045/7;

4.2 - Piena proprietà di terreni siti nel territorio del Comune di Cerda, in Catasto Fg. 7 part.lla 893- 912-930.

**Prezzo base d'asta: € 22.950,00;**

**Offerta minima efficace: € 17.212,50;**

**Offerte in aumento: € 1.000,00**

Ai sensi degli artt. 30 e 46 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, nonché dell'art. 40 L. 28.02.1985 n. 47, dall'esame della perizia in atti risulta che:

quanto al Lotto 01

L'immobile, nella sua originaria consistenza (due elevazioni f.t. oltre piano seminterrato) è stato realizzato in forza delle C.E. del 18/05/1982 e 20/03/1985, nonché successiva C.E. in variante n. 14 del 07/04/1987, cui ha fatto seguito l'Autorizzazione di Abitabilità del piano terra e del primo piano del 15/04/1987 e l'Autorizzazione di Agibilità del piano seminterrato del 15/04/1987. Successivamente per il fabbricato de quo è stata presentata la domanda di sanatoria del 28/02/1995, prot. n. 2748, relativa alla regolarizzazione dei lavori eseguiti in assenza di concessione e/o licenza edilizia, consistenti nell'ampliamento/sopraelevazione del secondo piano con chiusura dello stenditoio a secondo piano, ed in data 20/12/1996 il Comune di Cerda ha rilasciato C.E. in Sanatoria n. 85 del 20/12/1996 (pratica n. 34/95) nonché consequenziale Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità del 21/03/1997 prot. n. 2045; per il compendio pignorato de quo non è stato

possibile acquisire la relativa planimetria catastale (non abbinata e/o non rilasciabile) e pertanto, allo stato attuale, non è possibile verificarne la conformità catastale;

quanto al Lotto 04

il fabbricato pluripiano di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata (appartamento di 1°P.) è stato realizzato, nella sua originaria consistenza, nella prima metà degli anni '80 in forza delle C.E. del 14/05/1985 rilasciata al Sig. OMISSIS avente per oggetto la costruzione di un fabbricato a due elevazioni oltre piano seminterrato in C.da Zingara, Fg. 7 part.lle 30, 31/b, 131, 131/b (oggi part.lla 1045/1-2-3-4-5-6-7-8). Non è stato possibile acquisire nessun elaborato progettuale e/o planimetrico che ne possa attestare l'originaria consistenza e pertanto non è possibile effettuare nessun confronto tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato originario di progetto. Cionondimeno ad avviso del CTU risulta verosimile ritenere che l'unità immobiliare pignorata (appartamento di primo piano), individuata catastalmente nel Fg. 7 - Part.lla 1045/7, non abbia subito modifiche e/o variazioni rispetto alla sua originaria consistenza, né si riscontrano variazioni sotto il profilo catastale, risultando pertanto regolare sotto il profilo edilizio - urbanistico. Infine, poiché allo stato attuale l'u.i. pignorata (appartamento di primo piano) risulta priva di certificato di abitabilità/agibilità sarà necessario procedere alla redazione della S.C.A. (Segnalazione certificata di Agibilità) in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente (D.P.R. n. 380/2001, L.R. n. 16/2016, L.R. n. 23/2021 e ss.mm.ii.).

In merito alla destinazione urbanistica dei terreni oggetto della presente (Fg. 7 - Part.lle 893-912-930, gli stessi, ubicati in C.da Zingara, ricadono in zona omogenea "C1" di espansione urbana.

### **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**

Gli immobili di cui sopra vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, quale risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, ing. *Salvatore Vivirito* del 04/01/2022 e reperibile su 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, oltre che per quanto attiene alla regolarità urbanistica dei beni (in termini più dettagliati ed esaustivi).

### Visita dell'immobile

Il Professionista Delegato, avv. Livio Fiorani 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 i numeri telefonici 091/814.26.92 e 338/4479238.

### Soggetti che possono partecipare alle operazioni di vendita

Come previsto dal DM 32 / 2015, art. 20 "*Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura (..)*".

### 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 suddette 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.terminimerese@giustiziacert.it](mailto:prot.tribunale.terminimerese@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.

### Modalità di versamento della cauzione

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione **(di importo non inferiore al 10 % del prezzo di acquisto offerto)** dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente:  
**IT 26 E 02008 43641 000105983999**

con la seguente causale: **Proc. es. Imm. RGEI n. 112 / 2017** con indicato un "nome di fantasia".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato entro le ore 24,00 del giorno precedente la data della vendita (ad es., si consiglia di eseguire il pagamento della cauzione almeno cinque gironi prima della data della vendita, se disposto con bonifico ordinario, od almeno tre giorni prima della vendita se effettuato tramite bonifico urgente, dovendosi in ogni caso rispettare il termine di accredito come sopra indicato).

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**

Trattandosi di procedimento nel quale viene fatto valere un credito fondiario ai sensi del d.lgs 385 / 1993 (TU delle leggi in materia bancaria e creditizia), in adempimento al disposto di cui all'art. 41 del T.U. e delle previsioni del G.Es. il predetto l'aggiudicatario sarà tenuto a versare, entro 60 giorni dall'aggiudicazione (o nel minore termine indicato nell'offerta di acquisto), direttamente all'Istituto mutuante quella parte del saldo prezzo corrispondente al complessivo credito dallo stesso vantato per capitale, accessori e spese. Resta salva la possibilità per l'aggiudicatario o dell'assegnatario di 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), assumendo i relativi obblighi e ciò purché paghi, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, al predetto Istituto quanto allo stesso dovuto per rate scadute, accessori e spese. Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non abbia inteso avvalersi della summenzionata facoltà il Delegato specificherà, con comunicazione che sarà trasmessa a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata nel domicilio, anche telematico, eletto, le modalità con cui effettuare il versamento per il saldo prezzo e per le spese conseguenti al trasferimento. In particolare dovrà essere accreditato al titolare del credito fondiario un importo pari - nella misura massima - all' 80% del prezzo di aggiudicazione (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito stesso) entro l'indicato termine di gg. 60; il restante 20 % (dedotto l'importo della cauzione) - ovvero il diverso importo conseguente all'intervenuta precisazione del credito - sarà versato - nel termine massimo di gg. 120 - al Professionista Delegato (e da questi riversato sul c/c intestato alla procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili). L'offerente è altresì tenuto al versamento - nel medesimo termine massimo di 120 gg. - degli 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 con le modalità di cui sopra dal professionista delegato. I pagamenti in favore della procedura dovranno avvenire mediante distinti assegni circolari (uno per il saldo prezzo, uno per le spese di trasferimento),

intestati: “*proc. es. n. 112 / 2017 r.g. Trib. Termini Imerese*”, ovvero mediante distinti bonifici da effettuarsi sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è stato indicato nel paragrafo che precede, eventualmente indicando il lotto di riferimento, e con specificazione, nella causale, dell'imputazione al prezzo di aggiudicazione od alle spese di trasferimento.

Il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento non è suscettibile di proroga.

### **Assistenza**

In ogni caso, è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica**:

#### **Per Aste Giudiziarie In Linea:**

call center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

tel. 0586 20141

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

Staff disponibile presso la Sala Aste Telematiche di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Termini Imerese, Via Vittorio Amedeo n. 30, dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 (tel. 0586.095333).

Termini Imerese, 25 marzo 2024

**Il Professionista Delegato**

(avv. Livio Fiorani)