

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

R.G. Esecuzioni Immobiliari 161/2023

Avviso terza vendita telematica sincrona, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c..

La sottoscritta Avv. Claudia Bonacqua, c.f. BNC CLD 76P66 G511Q, con studio in Cefalù (PA), nella via Prestisimone n. 17 scala B, professionista delegata alla vendita ex art. 591 bis c.p.c., dall'On.le Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Termini Imerese (PA), Dott.ssa Giovanna Debernardi, in data 21/05/2024, nel procedimento esecutivo iscritto al n. 161/2023 R.G. Es. Imm. del Tribunale di Termini Imerese (PA), a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 11/12/2025, alle ore 16,30, procederà alla vendita telematica sincrona del fabbricato unifamiliare a tre elevazioni fuori terra, sito in Ficarazzi (PA), nella via Calabrese n. 4/6, censito al NCEU come categoria A4, (Uiu graffata) foglio 3, particella 418, subalterno 6, foglio 5, particella 51, subalterno 3, meglio descritta in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, alla quale si rimanda.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata dal D.P.R. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nelle allegate Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure, modalità di presentazione delle offerte criptate – vendita telematica con modalità sincrona pura ed a quelle indicate nei paragrafi successivi.

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 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 da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, ad eccezione di quelle per cui si procede.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'immobile sito in Ficarazzi (PA), nella via Calabrese n. 4/6, censito al NCEU come categoria A4, (Uiu graffata), foglio 3, particella 418, subalterno 6, foglio 5, particella 51, subalterno 3. Il fabbricato ha una superficie convenzionale complessiva di mq. 159,60. E' un'abitazione a palazzina unica, non condominiale, di tipo popolare a tre elevazioni fuori terra collegate tramite scala interna privata. E' accessibile da due ingressi limitrofi sullo stesso fronte stradale, civico n. 4 e civico n. 6. L'accesso principale avviene dal civico n. 4. Il piano terra è composto da un piccolo ingresso, un soggiorno/cucina open-space, una camera da letto e un bagno di servizio. Il primo piano è composto da una camera da letto e da una stanza che fa da filtro alla terrazza. Al secondo piano è presente una zona adibita a camera/soggiorno, un bagno e una veranda dalla quale si accede ad un ripostiglio in quota, dove tramite una botola si può accedere alla copertura terrazzata.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione a piano terra e primo piano. L'impianto elettrico è in mediocri condizioni ma datato e privo di dichiarazione di conformità come anche quello idrico-sanitario. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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.

Secondo quanto risulta dalla C.T.U., sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. E' stata riscontrata una difformità consistente nell'assenza di una finestra al piano terra nella camera matrimoniale, catastalmente presente, regolarizzabile mediante Docfa per denuncia di variazione con una spesa di € 1.000,00.

L'immobile si presenta in uno stato conservativo mediocre. Presenta umidità e infiltrazioni nei soffitti a causa di una non corretta impermeabilizzazione delle zone esterne, con rigonfiamento e distacchi dell'intonaco o dei rivestimenti dovuto alla risalita capillare di umidità e infiltrazioni dal soffitto che hanno portato alla sedimentazione di muffa sia sugli elementi orizzontali che sulle pareti verticali. Nel prospetto ovest (su strada, via Calabrese) dell'edificio vi sono evidenti segni di distacco dell'intonaco esterno e lesioni profonde. Al piano secondo si evince anche un lieve imbarcamento del solaio di copertura.

L'immobile 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'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

L'immobile è allo stato libero da persone, ma all'interno vi sono mobili di scarso valore ed effetti personali del debitore.

OFFERTA

- Prezzo base: € 71.222,00 (Euro settantunomiladuecentoventidue/00).
- Offerta minima: € 53.417,00 (Euro cinquantatremilaquattrocentodiciassette/00), pari all'75% del prezzo base.
- Cauzione: € 5.342,00 (Euro cinquemilatrecentoquarantadue/00), pari al 10% dell'offerta minima o, in caso di offerta maggiore, la maggior somma pari al 10% del prezzo offerto.

- Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00).

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, con le modalità indicate nelle allegate Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure, modalità di presentazione delle offerte criptate – vendita telematica con modalità sincrona pura, entro le ore 16,30 del giorno 10/12/2025.

Le offerte telematiche dovranno essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero, offertapvp.dgsia@giustiziacer.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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a E.I. N 161/2023 TRIB. TERMINI IME RESE AVV BONACQUA CLAUDIA, al seguente IBAN: IT50Y0200843641000106995359, con la seguente causale: Cauzione Proc. es. imm. R.G.E. 161/2023 con indicato un nome. Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile affinchè la valuta del bonifico medesimo risulti concretizzata sul conto corrente intestato alla procedura entro le ore 24:00 del giorno precedente la vendita. L'importo versato sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi

telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio “pagamento di bolli digitali”, tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione ed all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

L’offerta d’acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d’asta indicato; se l’offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.garavirtuale.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all’eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

Procedendo per un credito derivante da mutuo fondiario, l’aggiudicatario dovrà versare il saldo del

prezzo nella misura dell'80% direttamente al creditore precedente e nella misura del 20% sul conto corrente della procedura nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo, nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il Giudice dell'Esecuzione, con decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disgradi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine sopra indicato.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni potranno essere reperite presso l'Avv. Claudia

Bonacqua, c.f. BNCCLD76P66G511Q, con studio in Cefalù (PA), via Prestisimone n. 17, scala B, piano I, p.e.c. claudia.bonacqua@cert.avvocatitermini.it, email claudiabonacqua@gmail.com, Tel.: 0921421451 e cell. 3281381994.

Per ricevere assistenza l'utente interessato a partecipare alla vendita potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto:

A) Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00. Sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923 - sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;

B) E-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it;

C) Chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche www.garavirtuale.it;

D) 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.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nelle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure, modalità di presentazione delle offerte criptate – vendita telematica con modalità sincrona pura".

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- Pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia epurata dei dati sensibili e completa di planimetria e fotografie dell'immobile, su:

- Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- Sito internet Astegiudiziarie.it;

- Sito internet Immobiliare.it

- Sito internet Asteannunci.it e i portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Cefalù, 21/07/2025.

Il Professionista Delegato.

Avv. Claudia Bonacqua.