



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 82/2006-39/2007

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA CREDITO FONDIARIO

Il delegato, Avv. Giancarlo Lo Bello, con studio in Termini Imerese, via Vittorio Amedeo n. 95, tel. 0918113722, indirizzo e-mail avvgiancarlolobello@libero.it,

- vista l'ordinanza di vendita emessa dal G.E., Dott. Daniele Gallucci, il giorno 31 maggio 2018;
- eseguito l'ordine di liberazione degli immobili;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

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

che il giorno **16 giugno 2020**, ore 09,00, presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.), sita in Termini Imerese, Via Falcone e Borsellino n. 85, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, si terrà la vendita senza incanto con modalità sincrona mista del seguente compendio immobiliare:

Lotto 1 – Appartamento sito a Polizzi Generosa, già Via S. Pietro, traversa B n. 17, oggi Via Elisabeth Mann, al primo piano lato sinistro salendo, esteso mq 109,55; compreso un posto macchina entro locale comune posto al piano seminterrato.

Al Catasto fabbricati del Comune di Polizzi Generosa identificato con il Foglio 34, p.lla 1555 sub 13, Categoria A/2, Classe 2[^], vani 5, rendita € 374,43, Via S. Pietro snc – piano primo.

Il locale comune è identificato con il Foglio 34, p.lla 1555 sub 19, categoria C/6, Classe 5, mq. 91,00, rendita € 239,69, Via San Pietro n.17, Piano S1.

Prezzo a base d'asta € 29.362,50;

Offerta minima: Ai sensi degli artt. 571 c.p.c., l'offerta minima efficace (inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato) è pari ad € 22.021,87;

Offerte in aumento: In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.000,00;

Il fabbricato ove ricade l'alloggio è stato elevato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 33/94 del 17.10.1994. L'appartamento è corredato di un posto macchina coperto posto all'interno di un locale condominiale nel quale sono pure alloggiati i recipienti di riserva idrica e l'autoclave. Detto locale è distinto al fg. 34 con la p.lla 1555 sub 19. L'edificio, è sprovvisto di ascensore la cui mancanza ha impedito il conseguimento del certificato di abitabilità.

Lotto n. 2 – Magazzino al grezzo sito a Polizzi Generosa, già Via S. Pietro, traversa B, oggi accessibile da Via Carol Lunetta, al piano terra, esteso mq 11,50.

Al Catasto fabbricati del Comune di Polizzi Generosa identificato con il Foglio 34, p.lla 1555 sub 8, Categoria C/2, Classe 5[^], mq. 9,00, rendita € 15,80, Via S. Pietro n. 17 p.t..

Prezzo a base d'asta € 1.476,56;

Offerta minima: Ai sensi degli artt. 571 c.p.c., l'offerta minima efficace (inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato) è pari ad € 1.107,42;

Offerte in aumento: In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 500,00;

Al momento del sopralluogo il ripostiglio, unitamente agli altri locali ad uso magazzino distinti con le p.lle 1555 sub 6, 7, 9 e 10, costituiva un solo ampio locale. In altre parole, i sub 6-10, sebbene catastati come unità immobiliari distinte e con autonomi ingressi, di fatto costituiscono un unico grande locale

Il C.T.U., tuttavia, ha provveduto a farne la stima ed a proporre la vendita per singoli lotti, così come censiti al catasto. Evidenziando fin da adesso che sarà necessario, al fine di distinguere le 5 diverse unità, innalzare dei muri divisorii ed aprire due porte nell'androne della scala onde consentire autonomo accesso ai sub 8 e 9. Il locale confina con la scala comune dalla quale vi si potrà accedere previa apertura di un vano e conseguente collocazione di una porta. Per delimitarlo sarà necessario innalzare i muri di confine con i vani distinti dai sub 9 e 7.

Lotto n. 3 – Magazzino al grezzo sito a Polizzi Generosa, già Via S. Pietro, traversa B, oggi accessibile da Via Carol Lunetta, al piano terra, esteso mq 11,50.

Al Catasto fabbricati del Comune di Polizzi Generosa identificato con il Foglio 34, p.lla 1555 sub 9, Categoria C/2, Classe 5[^], mq. 9,00, rendita € 15,80, Via S. Pietro n. 17, p.t..

Prezzo a base d'asta € 1.476,56;

Offerta minima: Ai sensi degli artt. 571 c.p.c., l'offerta minima efficace (inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato) è pari ad € 1.107,42;

Offerte in aumento: In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 500,00;

Al momento del sopralluogo il ripostiglio, unitamente agli altri locali ad uso magazzino distinti con le p.lle 1555 sub 6, 7, 8 e 10, costituiva un solo ampio locale. In altre parole, i sub 6-10, sebbene catastati come unità immobiliari distinte e con autonomi ingressi, di fatto costituiscono un unico grande locale

Il C.T.U., tuttavia, ha provveduto a farne la stima ed a proporre la vendita per singoli lotti, così come censiti al catasto. Evidenziando fin da adesso che sarà necessario, al fine di distinguere le 5 diverse unità, innalzare dei muri divisorii ed aprire due porte nell'androne della scala onde consentire autonomo accesso ai sub 8 e 9. Il locale confina con la scala comune dalla quale vi si potrà accedere previa apertura di un vano e conseguente collocazione di una porta. Il locale non è accessibile dalla scala comune come, invece, mostra la pianta catastale acclusa in allegato n. 3. della c.t.u.

Lotto n. 4 – Magazzino al grezzo sito a Polizzi Generosa, già Via S. Pietro, traversa B, oggi accessibile da Via Carol Lunetta, al piano terra, esteso mq 47,00.

Al Catasto fabbricati del Comune di Polizzi Generosa identificato con il Foglio 34, p.lla 1555 sub 10, Categoria C/2, Classe 5[^], mq 42,00, rendita € 73,75, Via S. Pietro n. 17, p.t.

Prezzo a base d'asta € 5.400,00;

Offerta minima: Ai sensi degli artt. 571 c.p.c., l'offerta minima efficace (inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato) è pari ad € 4.050,00;

Offerte in aumento: In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 500,00;

Al momento del sopralluogo il ripostiglio, unitamente agli altri locali ad uso magazzino distinti con le p.lle 1555 sub 6, 7, 8 e 9, costituiva un solo ampio locale. In altre parole, i sub 6-10, sebbene catastati come unità immobiliari distinte e con autonomi ingressi, di fatto costituiscono un unico grande locale

Il magazzino ha un portone di ingresso carrabile in ferro, di tipo basculante. Sarà imprescindibile innalzare un pannello murario onde delimitare il vano in oggetto.

Lotto n. 5 – Magazzino al grezzo sito a Polizzi Generosa, già Via S. Pietro, traversa B, oggi accessibile da Via Carol Lunetta, al piano terra, esteso mq 47,00.

Al Catasto fabbricati del Comune di Polizzi Generosa identificato con il Foglio 34, p.lla 1555 sub 7, Categoria C/2, Classe 5[^], mq. 42,00, rendita 73,75, Via S. Pietro n.17, p.t..

Prezzo a base d'asta € 5.400,00;

Offerta minima: Ai sensi degli artt. 571 c.p.c., l'offerta minima efficace (inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato) è pari ad € 4.050,00;

Offerte in aumento: In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 500,00;

Al momento del sopralluogo il ripostiglio, unitamente agli altri locali ad uso magazzino distinti con le p.lle 1555 sub 6, 8, 9 e 10, costituiva un solo ampio locale. In altre parole, i sub 6-10, sebbene catastati come unità immobiliari distinte e con autonomi ingressi, di fatto costituiscono un unico grande locale. Il magazzino ha un portone di ingresso carrabile in ferro, di tipo basculante. Sarà indispensabile realizzare un pannello murario onde demarcare il vano dai confinanti sub 8 e sub 6.

Lotto n. 6 – Magazzino al grezzo sito a Polizzi Generosa, già Via S. Pietro, traversa B, oggi accessibile da Via Carol Lunetta, al piano terra, esteso mq 47,50.

Al Catasto fabbricati del Comune di Polizzi Generosa identificato con il Foglio 34, p.lla 1555 sub 6, Categoria C/2, Classe 5[^], mq. 40,00, rendita 70,24, Via S. Pietro n. 17, p.t.

Prezzo a base d'asta € 5.484,37;

Offerta minima: Ai sensi degli artt. 571 c.p.c., l'offerta minima efficace (inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato) è pari ad € 4.113,27;

Offerte in aumento: In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 500,00;

Al momento del sopralluogo il ripostiglio, unitamente agli altri locali ad uso magazzino distinti con le p.lle 1555 sub 6, 8, 9 e 10, costituiva un solo ampio locale. In altre parole, i sub 6-10, sebbene catastati come unità immobiliari distinte e con autonomi ingressi, di fatto costituiscono un unico grande locale

Il magazzino ha un portone di ingresso carrabile in ferro, di tipo basculante. Sarà indispensabile innalzare un pannello murario divisorio così da delimitare il presente vano dal confinante sub 7.

Lotto n. 7 – Immobile sito a Polizzi Generosa, già Via S. Pietro, traversa B, oggi Via Elisabeth Mann 33-35, posto al piano terra ed esteso mq 101,00.

Al Catasto fabbricati del Comune di Polizzi Generosa identificato con il Foglio 34, p.lla 801 sub 3, Categoria C/1, Classe 6[^], mq. 64,00, rendita € 1004,82, via S. Pietro n.9/A, p.t.

Prezzo a base d'asta €. 23.861,25;

Offerta minima: Ai sensi degli artt. 571 c.p.c., l'offerta minima efficace (inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato) è pari ad € 17.895,93;

Offerte in aumento: In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (Euro mille/00);

Il locale è detenuto da circa ventotto anni da un promittente acquirente, che vi aveva impiantato, già da molto tempo, un panificio, oggi non più operativo: **a tal proposito si evidenzia che è pendente presso il Tribunale di Termini Imerese giudizio di usucapione promosso dal predetto promittente acquirente.** Il locale è ubicato al piano terra, nella via E. Mann nn. 33-35 e presenta due ampi portoni di ingresso in legno a tre ante. Si compone di un locale vendita, prospiciente la via, di un retro bottega, un ripostiglio, w.c. e locale lavorazione con forno.

Lotto n. 8 – Magazzino al grezzo sito a Polizzi Generosa, già Via S. Pietro, traversa B, oggi accessibile da Via Carol Lunetta, al piano terra, esteso mq 52,50.

Al Catasto fabbricati del Comune di Polizzi Generosa identificato con il Foglio 34, p.lla 802 sub 5, Categoria C/2, Classe 5[^], mq. 51,00, rendita € 89,55, Via S. Pietro n. 14/C, pt

Prezzo a base d'asta €. 6.821,72;

Offerta minima: Ai sensi degli artt. 571 c.p.c., l'offerta minima efficace (inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato) è pari ad € 5.116,29;

Offerte in aumento: In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (Euro mille/00);

L'immobile è detenuto da terzo promittente acquirente.

Ai sensi dell'art. 46 del T.U. 6/6/2001 n. 380 e dell'art. 40, c. 2° legge n. 47/85, si informa, come da c.t.u. a firma dell'Arch. Filippo Zerilli, che:

- il fabbricato sito a Polizzi Generosa, Via San Pietro traversa B n. 17, censito al fg. 34 con la p.lla 1555 è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 33/1994 rilasciata il 17.10.1994, prot. 10827 alla xxxxxxxxxxxx. Al momento è sfornito del certificato di abitabilità e agibilità a causa della mancata collocazione dell'ascensore;

- Il fabbricato sito a Polizzi Generosa, Via San Pietro traversa B n. 11/A, censito al fg. 34 con la p.lla 801 è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 18/1990 rilasciata il 26.07.1990, prot. 5391 alla xxxxxxxxxxxx. Il locale adibito a panificio è fornito di certificato di agibilità n. 3 del 31.03.2003, prot. 3805 del 31.03.2003;

- Il fabbricato sito a Polizzi Generosa, Via San Pietro traversa B n. 14/C, censito al fg. 34 con la p.lla 802 è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 27 rilasciata il 23.10.1990, prot. 9638 alla xxxxxxxxxxxx.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, come risultano dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione di terzi, ove esistenti. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata.

Per le eventuali opere abusive e/o difformi l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Filippo Zerilli, reperibile su siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegidiziarie.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 del compendio immobiliare

Il Delegato, Avv. Giancarlo Lo Bello, 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 091/8113722.

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 prima della 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 offerte di acquisto analogiche dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, sito in Termini Imerese, via Vittorio Amedeo n. 95, entro le ore 17.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta, secondo le modalità di presentazione regolate dalle "Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone miste" allegate al presente avviso.

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 dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, acceso presso Unicredit, Filiale di Termini Imerese, il cui IBAN è il seguente: IT19D0200843641000105285944.

Per le offerte analogiche, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale non trasferibile intestato al "Tribunale di Termini Imerese Proc. esecutiva N." seguito dal numero e dall'anno della procedura.

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, trattandosi di un procedimento relativo a credito fondiario, l'aggiudicatario è tenuto al **versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, nella misura del 80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito) entro 60 giorni dall'aggiudicazione, nella misura del restante 20% (salvo il diverso importo stabilito dal delegato con riferimento alla nota di precisazione del credito formata dal creditore fondiario), dedotta la cauzione, sul conto della procedura** a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili, **entro 120**

giorni dalla aggiudicazione ovvero entro altro termine inferiore indicato nell'offerta. L'aggiudicatario è tenuto, infine, **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, **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 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 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.

.....

Ai sensi dell'art. 20 commi 1 e 2 del D.M. 32/2015 “ 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 altro soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura. Alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'art. 490 c.p.c., previa registrazione sul portale “.

.....

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, si rinvia alle “Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone miste” 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 17:00 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
- chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it .

Termini Imerese, 24 febbraio 2020.

Il Professionista Delegato
Avv. Giancarlo Lo Bello