



## **TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**

### **Sezione Esecuzioni immobiliari**

Nella procedura di espropriazione immobiliare

**R.G.E. 75/2022**

### **AVVISO DI VENDITA SINCRONA PURA SENZA INCANTO**

Il delegato, Avv. Monica Galluzzo con studio a Palermo in Via G. A. Baldissera n. 18 tel. 0916268419, indirizzo e-mail avv.monicagalluzzo@gmail.com – PEC: avv. monicagalluzzo@legalmail.it

- vista **Pordinanza di vendita** del G.E. Dott.ssa Debernardi del giorno 16.03.2023 e le circolari attualmente in vigore presso il Tribunale di Termini Imerese;
- viste le CTU in atti a firma dell'Arch. Antonino Pizzo del 3.2.2023 – 15.2.2023 e 16.5.2023;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.
- visto il verbale di asta deserta del 28.09.2023, dell'11.1.2024 e del 23.04.2024

### **AVVISA**

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

**che in data 2 LUGLIO 2024 ore 14.30 si terrà la vendita senza incanto con modalità sincrona pura mediante la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)**

del seguente bene immobile site nel Comune di **Trabia (PA)** e precisamente:

### **LOTTO UNICO:**

**Intera proprietà della Villetta ubicata a Trabia (PA) - Contrada Salina costituita dal piano seminterrato e dal piano terra, con copertura a terrazza scoperta, piscina e terreno circostante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 700, Categ. A7, cl. 3, cons. vani 8,5, piano S1-T, tot. Aree scoperte mq. 191 totale escluse aree scoperte 181 mq., rendita € 658,48.**

Il seminterrato è composto da tre piccoli vani: deposito, ripostiglio e servizio igienico e spogliatoio, con separata doccia, ad uso della piscina. Al piano terra vi è il salone, collegato alla terrazza coperta, zona pranzo adiacente la cucina, n. 4 stanze da letto, un bagno e un doppio servizio. All'esterno ampio parcheggio con accesso tramite cancello da una stradella privata e veranda coperta, piccolo magazzino, cucina esterna e barbecue con un forno a legna, terrazza scoperta ubicata al piano primo. Nel piano seminterrato piscina attornata dal solarium.

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare destinata a residenza è stata edificata in seguito al rilascio della licenza edilizia ed è stata dichiarata abitabile conformemente alle previsioni dello strumento urbanistico del periodo. Attualmente, dal confronto della distribuzione interna dei vani e la planimetria catastale non emergono sostanziali difformità.

**Prezzo base: € 168.993,00 (Euro centosessantottomilanovecentonovantatre/00)**

**Offerta minima: € 126.745,00 (Euro centoventiseimilasettecentoquarantacinque/00)**

**Rilancio minimo € 5.000,00 (Euro cinquemila/00)**

### **Situazione Urbanistica**

Per quanto riguarda la **situazione urbanistica** nelle CTU in atti a firma dell'Arch. Antonino Pizzo dei **del 3.2.2023 – 15.2.2023 e 16.5.2023** alle quali si rimanda per la lettura integrale, è riportato:

*La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. La villetta è stata ultimata nel 1971 in seguito al rilascio del permesso di esecuzione lavori edili del sindaco del comune di Trabia in data 24 agosto 1968 pratica n. 716/5. L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata alla sig.ra \* \* \* \* \* in data 25 agosto 1971.*

*Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- *Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

*Dal confronto dei disegni tecnici allegati al permesso di costruire con la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità: a) il piano seminterrato non è stato accatastato, manca quindi la planimetria catastale; b) non è stata inserita in mappa la piscina; c) il lastrico solare non è inserito e manca nel conteggio della superficie catastale; d) le coperture con strutture metalliche su due lati della villetta sono abusive ed occorre sanarle. l'impianto elettrico non è a norma e l'importo presunto per la regolarizzazione è di € 7.000,00 circa compresi oneri tecnici e di legge.*

*Lo stesso per l'impianto idrico sanitario, il costo presunto è di € 4.000,00 circa compresi oneri tecnici e di legge.*

*Si legge ancora nella perizia integrativa: Dai sopralluoghi effettuati in loco è stato possibile constatare che non si riscontrano frane in atto o potenziali sia nell'area di stretto interesse che in quella limitrofa” (pag. 5). Inoltre, in merito allo scivolamento del terreno, punto cardine dell'indagine, “da sondaggi eseguiti in aree limitrofe sulle stesse litologie e non si percepisce falda sino alla profondità investigata” (pag. 8) e proseguendo nella relazione, in merito alla fessurazione sul solarium adiacente la piscina: “Non si tratta pertanto di scivolamento ma di una subsidenza dovuta ad infiltrazioni d'acqua dalla pavimentazione che hanno determinato l'assessamento del materiale di fondo” (pag. 9). Per concludere, si riporta quanto affermato nella parte finale delle conclusioni a cui perviene il geologo: “Alla luce della superiore narrativa si può affermare che il sito non è interessato da fenomenologie franose stictu sensu, ma che è stata interessata da alcune errate valutazioni costruttive che hanno determinato alcuni problemi nelle zone esterne della villetta” (pag. 18). Quanto descritto nella dettagliata relazione geologico-tecnica consente al sottoscritto di pervenire alle seguenti CONCLUSIONI: Non sussistono cause atte allo scivolamento del terreno, pertanto non occorrono interventi urgenti per la messa in sicurezza dell'immobile. Gli interventi di recupero e di ripristino di alcuni manufatti deteriorati, quali parte di pavimentazione del solarium, drenaggio muretti di coronamento e ripristino rivestimenti, evidenziati dal geologo, sono stati computati ed inseriti nei costi da dedurre nella stima dell'immobile già trasmessa.*

Si segnala infine la necessità di ripristinare l'impianto elettrico.

Ai sensi del d.m. 22.01.2008 n. 37 e del d lgs n. 192/2005 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate negli elaborati peritali in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze ed i relativi costi.

### **Luogo della vendita**

La vendita si terrà in modalità sincrona pura, esclusivamente in via telematica tramite la **piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)**

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

Il bene è meglio descritto nelle relazioni di perizia in atti a firma dell'Arch. Antonino Pizzo dei 3.2.2023 – 15.2.2023 e 16.5.2023 reperibili sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e sui portali collegati al sistema [aste.click](http://aste.click); si fa espresso rinvio alle relazioni 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. Monica Galluzzo 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 0916268419.

### **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, e comunque il bonifico relativo al pagamento della cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato entro le ore 24.00 del giorno precedente la data della vendita presso il c.c. intestato alla procedura.**

**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 <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](http://giustizia.it), 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.

### **Modalità di versamento della cauzione**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, che, in conformità al disposto di cui al secondo comma dell'articolo 571 c.p.c., **non potrà essere di misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto**. Il versamento della detta cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: IT46Q0200843641000106557094 con la seguente causale: "E.I. N 75/2022 TRIB TERMINI IMERESE" con indicato un "nome di fantasia".

**Il bonifico dovrà risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura ENTRO LE ORE 24.00 DEL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA** *(detto termine non coincide con il termine ultimo per la presentazione delle offerte, ma viene anticipato al fine di garantire la verifica dell'accredito dell'importo).*

#### **Modalità di versamento del saldo prezzo e spese**

L'aggiudicatario sarà tenuto a versare, **entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni** dalla data dell'aggiudicazione, il **saldo del prezzo dedotta la cauzione versata**, nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario (del quale verranno comunicate le coordinate e l'intestazione) e nella misura del restante 20% in favore della procedura.

L'aggiudicatario medesimo dovrà inoltre provvedere, **entro e non oltre il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione, al versamento delle spese**, nella misura presuntivamente determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato.

Entrambi i suddetti versamenti da effettuare in favore della procedura (per saldo prezzo e per spese) dovranno essere effettuati a mezzo di tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: IT46Q0200843641000106557094

con la seguente causale: "E.I. N 75/2022 TRIB TERMINI IMERESE saldo prezzo/Saldo spese"

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art.587 c.p.c..

Nella presente vendita non è consentito il pagamento rateale del prezzo non ricorrendone giustificati motivi.

#### **Mancata Aggiudicazione**

Nell'ipotesi di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante bonifico bancario alle coordinate dal quale il bonifico per la cauzione è stato ricevuto ovvero a quello dichiarato nell'offerta, al netto delle spese bancarie se dovute.

#### **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 – tel. +39 041 8622235
- e-mail: [info@garavirtuale.it](mailto:info@garavirtuale.it)
- chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) .

**Per tutto quanto non espressamente previsto o disciplinato con il presente avviso, si rimanda alle Condizioni Generali del Tribunale di Termini Imerese per le vendite immobiliari con modalità sincrona pura allegate al presente avviso, che ne costituiscono parte integrante.**

Palermo - Termini Imerese 24.04.2024

Il Professionista Delegato Avv. Monica Galluzzo