

AVV. GIANCARLO LO BELLO

Via Vittorio Amedeo,95 - 90018 TERMINI IMERESE (PA)

☎/ 📠 091.8113722

@: giancarlolobello@tiscali.it

📧: giancarlo.lobello@cert.avvocatitermini.it

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA PURA

(CREDITO FONDIARIO)

Esecuzione Immobiliare n° 153/2007 – 01/2010 R.G.E.I.

Il sottoscritto Avv. Giancarlo Lo Bello

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 16 aprile 2019;
- vista l'avvenuta liberazione del compendio immobiliare;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- visti i provvedimenti emessi dal Tribunale in data 23.05.2020, 26.05.2020, 03.06.2020 e 18.01.2021;
- visto l'art. 569 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **22 ottobre 2021, ore 09,30 e ss.**, in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona pura del seguente compendio immobiliare:

Lotto 1 – Piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Bisacchino, C.da Menta alla prima elevazione fuori terra di un complesso immobiliare, con superficie commerciale di mq. 118,98 - vani 5; riportato in N.C.E.U. partita 1001527, fg. 32 p.lla 703 sub 3.

Prezzo base d'asta € 26.770,80. Offerta minima efficace € 20.078,10.

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);

Lotto n. 2 - Piena proprietà di immobile per attività artigianale-commerciale sito in Bisacchino, C.da Menta al piano terra di un complesso immobiliare con superficie commerciale di mq. 114,50; riportato alla partita 1001527, fg. 32, p.lla 703 sub 2.

Prezzo base d'asta € 25.737,60 Offerta minima efficace € 19.303,20.

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).

Lotto n. 3 – Piena proprietà di Terreno sito in Bisacchino, C.da Menta in adiacenza al corpo di fabbrica oggetto di esecuzione con superficie commerciale di are 10,63; riportato al N.C.T. fg. 32, part. 703.

Prezzo base d'asta € 389,40. Offerta minima efficace € 292,05.

Offerte in aumento: In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 100,00 (Euro cento/00).

Lotto n. 4 – Piena proprietà di Terreno sito in Bisacchino, C.da Menta in adiacenza al corpo di fabbrica oggetto di esecuzione, con superficie commerciale di are 3,55; riportato al N.C.T. fg. 32, part. 706.

Prezzo base d'asta € 130,20. Offerta minima efficace € 97,65.

Offerte in aumento: In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 100,00 (Euro cento/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. 28.2.1985 n.47 (e delle cui disposizioni l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi) con riferimento all'elaborato peritale a firma dell'Arch. Giovanna Morreale, circa la regolarità edilizia dei lotti risulta quanto segue: l'immobile risulta realizzato in abuso e per una parte di esso è stata presentata istanza di sanatoria edilizia ai sensi della L.N. n° 47/85 . Allo stato sugli immobili e sui terreni non risultano vincoli di asservimento urbanistico; a rilascio della concessione edilizia in sanatoria i terreni saranno vincolati ad inedificabilità avendo il fabbricato asservito l'intera volumetria assentibile in relazione alla consistenza ed alla tipologia di zona omogenea di P.R.G. ('E' di verde agricolo). Altro vincolo urbanistico di cui il terreno sarà gravato è quello a parcheggio. Sul terreno grava, inoltre, un vincolo di inedificabilità rispetto alla distanza dal torrente ivi confinante. Tale vincolo, rispetto a quanto acquisito presso l'Ufficio Sanatoria Edilizia del Comune di Bisacchino, tuttavia, non è ostativo al rilascio della concessione edilizia in sanatoria in quanto apposto successivamente alla edificazione dell'immobile abusivo. L'intero fabbricato in c.da Menta è stato realizzato interamente in abuso nell'anno 1983 secondo quanto dichiarato nella domanda di sanatoria acquisita al protocollo del Comune di Bisacchino al n° 7797 del 30.09.1986. Una quota parte del piano terra meglio evidenziata nei grafici allegati, però, è stata realizzata sempre in abuso in un momento successivo e non è mai stata posta in sanatoria. Per tale quota la cui superficie è quantificata in mq. 36,31 ed il volume in mc.127,00

circa non si può procedere a sanatoria straordinaria ai sensi dell'art.13 della Legge n° 47/85 (poiché essendo ormai fuori dai termini stabiliti dalle norme sui condoni degli immobili abusivi non si può fruire del condono ordinario) in quanto non conforme agli strumenti urbanistici sia al momento della realizzazione che al momento della eventuale presentazione (eccesso di volume). I modelli di sanatoria presentati fanno riferimento all'appartamento ad uso residenziale al primo piano ed a quello ad uso artigianale-commerciale al piano terra. Per la sanatoria degli immobili abusivi sono stati versati oneri di oblazione e concessori rimanendo ancora da corrispondere a titolo di conguaglio la somma complessiva di € 880,00 circa per oneri concessori oltre a diritti di segreteria, trascrizione e marche da bollo dovute per legge. Ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, si dovranno trasmettere al Comune il parere sul vincolo idrogeologico e altra documentazione minore di dettaglio. Sull'immobile comunque, non vi sono vincoli ostativi al rilascio della concessione. I costi che dovrà affrontare l'aggiudicatario per definire l'iter procedurale sopra descritto sono pari a circa: € 880,00 a titolo di conguaglio oneri concessori; € 600,00 circa per spese amministrative (dir. Segreteria-trascrizione concessione, bolli etc); € 500,00 per competenze tecniche relative alla presentazione della documentazione ancora mancante, spese tutte scomutate dalla stima in atti. I terreni oggetto di esecuzione ed il corpo di fabbrica ricadono interamente in zona verde agricolo 'E' con indice di densità fondiaria pari a 0,03 mc/mq. L'immobile non è dotato di alcuna autorizzazione di abitabilità.

Gli immobili di cui sopra vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, quali risultano dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti, meglio descritti nella perizia di valutazione depositata il 18.02.2009 redatta dall'arch. Giovanna Morreale, che deve intendersi qui richiamata e trascritta ed alla quale si fa rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che potrà essere consultata dall'offerente sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it e sui portali collegati al sistema aste.click.

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità telematica sincrona pura tramite la piattaforma www.garavirtuale.it

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile su siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.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 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, 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 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

Trattandosi di 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: IT15U0200843641000105633821.

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 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 altri 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 pure” 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 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.

Termini Imerese, 7 giugno 2021.

Il Professionista Delegato

Avv. Giancarlo Lo Bello