



APPARTAMENTO, BAGHERIA

LOTTO UNICO - piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Bagheria (PA), Via San Vincenzo De Paoli n. 42, piano primo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA) al foglio 14, particella 1364, sub 6, cat. A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 168 mq totale escluse aree scoperte 163 mq, rendita € 686,89, composto da composto da ingresso, salone pari a due vani con balcone, cucina, servizio igienico, due camere e ripostiglio.

RIVOLGERSI A:

GIUDICE:

Giovanna Debernardi

DELEGATO:

Michele Sciarrino

TELEFONO DELEGATO:

Tel e fax 091 7282149

INFORMAZIONI:

NUMERO DEL LOTTO:

lotto unico

BASE D'ASTA:

€ 107.092,42

AUMENTO OFFERTE:

€ 3.000,00

CAUZIONE:

€ 10.709,24

TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:

DATA UDIENZA SENZA INCANTO:

29/06/2022 ore 10:00

DOVE:

MODALITÀ DEPOSITO:

5) L'offerta di acquisto telematica, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., unitamente alla cauzione, versata secondo le modalità indicate per le offerte telematiche di seguito descritte, dovrà essere inviata dal presentatore dell'offerta, a pena d'inefficacia, entro le ore 17:00 del giorno 28 giugno 2022 mediante l'invio all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo web "offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>). 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 www.giustizia.it, le offerte telematiche potranno essere depositate a mezzo telefax al numero 091.8115061, ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Tribunale: prot.tribunale.terminiimere-se@giustiziacert.it. La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a "Es. Imm. n. 96/2020 r.g. Tribunale di Termini Imerese", intrattenuto presso Unicredit S.p.A., IBAN IT 07 G 02008 43641 000106111846, con causale "Trib. Termini Imerese Proc. Es. Imm. n. 96/2020 r.g. versamento cauzione lotto unico". L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00), in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del d.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato a mezzo di carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>), seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la predisposizione dell'offerta telematica". Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso si rimanda alle disposizioni generali in materia di vendite immobiliari telematiche sincrone pure, allegate al presente avviso. E' previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite contact center dedicato al numero di telefono 0586/20141 oppure tramite mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it, i recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00. 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). In caso di aggiudicazione, trattandosi di procedura soggetta alla normativa sul credito fondiario, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare entro sessanta giorni dall'aggiudicazione direttamente all'Istituto mutuante l'80% della parte del saldo prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dal creditore fondiario per capitale, interessi, accessori e spese soltanto ove intenda e possa subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, previo accertamento della sussistenza dei relativi presupposti, da effettuarsi preventivamente a sua cura. L'aggiudicatario che non intenda invece avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento verserà direttamente all'Istituto mutuante, entro il medesimo termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, l'80% della parte del saldo prezzo fino alla concorrenza del credito per capitale, interessi, spese e accessori. L'aggiudicatario dovrà, inoltre, provvedere entro il termine indicato nell'offerta, che in ogni caso non potrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, e con le stesse modalità, al versamento del restante 20% del saldo del prezzo di aggiudicazione, nonché delle spese presuntivamente determinate nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che verrà comunicata dal professionista delegato presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, tenuto conto anche dell'eventuale versamento di quanto dovuto a titolo di I.V.A. I versamenti dovuti in favore della procedura in caso di aggiudicazione dovranno essere effettuati a mezzo distinti bonifici bancari sul conto corrente intestato a "Es. Imm. n. 96/2020 r.g. Trib. di Termini Imerese" con IBAN IT07 G 02008 43641 000106111846 e con causale "saldo prezzo lotto unico" e/o "spese accessorie", ovvero a mezzo distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Termini Imerese Sez. Es. Imm. proc. n. 96/2020 r.g. - Lotto Unico". Nel caso di bonifico bancario il termine di pagamento si intenderà rispettato con l'accredito sul conto della procedura. I termini per il versamento del saldo prezzo e delle spese sono perentori e non prorogabili e sono soggetti alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto. In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese accessorie 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. ***

** Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima in atti, il cui contenuto deve intendersi integralmente riportato e trascritto nel presente avviso di vendita. Si evidenzia, in proposito, che, per quanto risulta dalla anzidetta relazione, è emerso che: - "In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità parziali tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti in ordine ad una diversa distribuzione interna. Ai fini della regolarizzazione catastale dovrà essere presentato presso l'ufficio del territorio di Palermo i seguenti il DOCFA (documento catasto fabbricati), ai fini dell'aggiornamento della planimetria catastale per la diversa distribuzione interna per un costo complessivo pari a circa € 650,00"; - "La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile"; - "L'immobile identificato al fg. 14 p.la 1364 è stato costruito abusivamente sul lotto di terreno identificato al catasto terreni del Comune di Bagheria al fg. 14 p.la 1364 e 1659, ultimato intorno al 1976 e per il quale è stata presentata in data 18/10/1986 prot. n. 28140, istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 a nome di Aiello Domenico. A seguito della certificazione rilasciata dal Comune di Bagheria in data 30/12/2008 prot. n. 2904/2008 (allegato n. 12) si evince che: - l'oblazione definitiva è stata determinata dall'ufficio, sulla scorta dei documenti allegati alla suddetta pratica di condono n. 3641/C, in complessive € 5.358,90; • i versamenti effettuati dalla Ditta, a titolo di oblazione, ammontano a € 9.276,20 comprensivi di interessi; • gli oneri concessori dovuti sono stati determinati dall'Ufficio nella misura di € 2.425,00 e che i versamenti effettuati dalla ditta ammontano a € 2.425,00 comprensivi di interessi; tali somme, in base a verifiche di calcolo effettuate, ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, sono congrue in relazione all'abuso commesso"; - "La certificazione riporta altresì, che il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per il suddetto immobile, resta subordinato al parere favorevole degli enti preposti alla tutela dei vincoli sopra citati e al rilascio della concessione edilizia in sanatoria per il fabbricato principale, del quale lo stesso costituisce pertinenza. Sono fatti salvi i provvedimenti conseguenti all'eventuale diniego della sanatoria o mancata osservanza delle condizioni poste in sede di rilascio di concessione edilizia in sanatoria. Pertanto, al fine del rilascio della concessione in sanatoria per l'intero fabbricato, dovranno essere redatti, a firma di un tecnico abilitato, la perizia giurata aggiornata con grafici dello stato reale dei luoghi e fotografie, il certificato di idoneità statica (CIS) del fabbricato, per un costo approssimativo pari a € 3.000,00. Dovrà essere acquisito il parere della Soprintendenza dei Beni Culturali di Palermo per un costo approssimativo pari a € 2.000,00. Dovranno essere corrisposti gli interessi legali maturati sugli oneri e sull'oblazione dal 2008 ad oggi (orientativamente sono stati calcolati sino al 31/12/2021) e che sommariamente ammontano a circa € 1.576,85 (€ 326,81+ € 1.250,04). Tali costi dovranno essere suddivisi tra le unità abitative facenti parte del fabbricato. Pertanto il costo da attribuire al bene oggetto del pignoramento ammonta a circa € 2.270,00"; - "L'unità immobiliare oggetto del pignoramento risulta non conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio, per le difformità riscontrate rispetto ai grafici di progetto allegati all'istanza di condono edilizio in ordine ad una diversa distribuzione interna, all'apertura del bagno sul prospetto principale ed all'annessione delle due chiostrine condominiali. Per tali ragioni dovrà essere corrisposta, in fase di istruttoria dell'istanza di sanatoria, una sanzione di € 1.000,00 per la diversa distribuzione interna e di € 516,00 per le difformità esterne (presenza della finestra del bagno sul prospetto principale). In aggiunta a quanto sopra detto, si rappresenta che sono presenti due chiostrine condominiali che sono state accorpate abusivamente all'immobile, pertanto dovranno essere riportate alla situazione originaria chiudendo il vano porta che le mette in comunicazione con l'unità abitativa per un costo approssimativo pari a € 1.000,00. Successivamente al rilascio della concessione in sanatoria dovrà essere presentata, a firma di un tecnico abilitato, la segnalazione certificata di abitabilità/agibilità (SCA) per l'intero fabbricato, per un costo approssimativo di € 3.500,00 compresi diritti di segreteria e di istruttoria, da suddividere tra le unità abitative che compongono il fabbricato, pertanto circa € 875,00 ad abitazione"; - "Alla luce di quanto riscontrato e descritto precedentemente, si è stimato che il costo approssimativo per la regolarizzazione edilizia e urbanistica dell'immobile identificato sia pari ad € 5.661,00, comprensive di spese tecnico professionali, oltre I.V.A. ed oneri di legge"; - "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". L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle

norme di cui agli artt. 46, V comma, d.P.R. n. 380/01 e 40, VI comma, L. n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni e richiedere, ove acquisti immobili ad uso abitativo e relative pertinenze non agendo nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, che, in deroga all'art. 44, I comma, d.P.R. n. 131/1986, la base imponibile ai fini della determinazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, IV e V, d.P.R. n. 131/1986, fatta salva l'applicazione dell'art. 39, I comma, lett. D), ultimo periodo, d.P.R. n. 600/1973. Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al professionista delegato e custode giudiziario, avv. Michele Sciarrino, con studio in Palermo, Via Francesco Paolo Di Blasi n. 1 (tel. 091/7282149 - michelesciarrino@libero.it). Eventuali richieste di visita dell'immobile dovranno essere avanzate unicamente tramite il portale delle vendite pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) entro e non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita. Si rende noto che l'immobile è OCCUPATO. La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e a quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e nella circolare del Tribunale di Termini Imerese del 3 giugno 2020. A tal fine copia del presente avviso sarà pubblicato sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteannunci.it, nonché sui portali collegati al servizio aste.click offerto dal Gruppo Edicom e sul Portale delle Vendite pubbliche. Palermo, 14 marzo 2022 Il Professionista Delegato avv. Michele Sciarrino

TERMINI DEPOSITO:

28/06/2022 ore 17:00

LUOGO DI VENDITA

VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA PURA tramite la piattaforma www.astetelematiche.it
