

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa G. Debernardi
Sub-procedimento di divisione giudiziale
R.G. 1732/2018

IV° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il delegato, Avv. Vincenzo Vitale, con studio in Termini Imerese, via Mazzini n.° 7, tel. 0918115568 /
cell. 330691265, indirizzo e-mail: studiovallone.v@libero.it; indirizzo pec:
vincenzo.vitale@cert.avvocatitermini.it

- vista l'ordinanza di vendita del G.E. del 05/06/2019;
- visto il provvedimento del Tribunale di Termini Imerese del 03.06.2020;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

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

della vendita sincrona telematica senza incanto dei seguenti beni immobili, siti rispettivamente in Campofelice di Roccella (appartamento) ed in Collesano (locale ed appartamento), e nello specifico :

LOTTO A: Piena proprietà dell'appartamento ubicato in territorio di Campofelice di Roccella, via A. De Gasperi, n°17, piano 1°. Distinta al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Campofelice di Roccella al Fg. 5, part.lla 1186, sub. 3. Cat. A/3, Classe 3, 4 vani, mq. 93,19, rendita catast. € 278,89. L'immobile è confinante a nord con la part.lla 714, ad est con le part.lle 187 e 837, a sud con le part.lle 848 ed 838, ad ovest la strada di accesso via Alcide de Gasperi. L'unità immobiliare risulta così composta: un disimpegno; un ripostiglio; un vano soggiorno comunicante con il vano cucina, entrambi illuminati da due aperture su balcone; un servizio igienico dotato di finestra per l'aerazione del locale; due camere da letto con aperture su balcone prospiciente sul prospetto retrostante. L'immobile risulta occupato dalla proprietaria della restante quota di ½ dell'unità immobiliare pignorata.

Data della vendita: 15 dicembre 2025 h. 11.00 e ss.

Prezzo base: € 43.970,00 - Offerta minima: 32.977,00 - Rilancio minimo 5.000,00.

LOTTO B: Piena proprietà del locale ubicato in territorio di Collesano, c/da Basalaci, snc, piano terra. Distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Collesano al Fg. 13, part. 616, sub.1. Cat. D/7, mq. 219.01, rendita catastale € 770,00. Con area di pertinenza comune con l'appartamento al piano primo, distinta al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Collesano al fg. 13, part.lle 313 e 314. Confinante a nord con le part.lle 236 e 74, ad est con le part.lle 164 e 301, a sud con le part.lle 163 e 498, ad ovest con la strada di accesso Contrada Basalaci. Sul prospetto principale prospiciente su area di corte, si

trovano due grandi aperture con saracinesca che consentono l'accesso al locale, posto al piano terra, adibito ad attività artigianale. All'interno l'unità immobiliare risulta così composta: un grande ambiente in cui si effettua l'attività di auto-carrozzeria; un servizio igienico con antistante disimpegno; un ufficio, un vano scala che consente il collegamento con i livelli superiori. L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Data della vendita: 15 dicembre 2025 h. 11.00 e ss.

Prezzo base: € 52.795,00 - Offerta minima: 39.596,00 - Rilancio minimo 5.000,00.

LOTTO C: Piena proprietà dell'appartamento ubicato in territorio di Collesano, c/da Basalaci, snc, piano 1°. Distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Collesano al fg. 13, part. 616, sub. 2. Cat. A/2, Classe 3, Vani 6,5, mq 203,45, rendita catast. € 503,55. Con area di pertinenza comune con l'officina al piano terra, distinta al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Collesano al fg. 13, part. lle 313 e 314. Confinante a nord con le part. lle 236 e 74, ad est con le part. lle 164 e 301, a sud con le part. lle 163 e 498, ad ovest con la strada di accesso Contrada Basalaci. All'interno l'unità immobiliare risulta così composta: un vano soggiorno comunicante con il vano cucina, entrambi illuminati da due aperture e tre finestre prospicienti su una zona porticata; due servizi igienici dotati di finestra per l'aerazione dei locali; due camere da letto con finestra prospiciente sul prospetto retrostante; due piccoli disimpegni; una cameretta. L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Data della vendita: 15 dicembre 2025 h. 11.00 e ss.

Prezzo base: € 63.532,00 - Offerta minima: 47.671,00 - Rilancio minimo 5.000,00.

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità sincrona telematica presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.), sita in Termini Imerese, Via Falcone e Borsellino n. 85, nonché tramite la piattaforma www.garavirtuale.it.

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma dell'esperto ing. Vincenzo Barranti, reperibile su siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteanunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click; si fa espresso rinvio alle relazioni di stima sia per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso d'asta, sia per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Difformità urbanistiche ed edilizie

Quanto al **lotto A**, si fa espresso rinvio alle relazioni di stima, ove è stato, fra l'altro, precisato che: *“Non sono state rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, nonché tra quest'ultimo ed i grafici progettuali allegati alla Concessione in variante n°233 del 14.11.1981. Non risulta rilasciata Autorizzazione di Abitabilità. È necessario pertanto presentare una SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) ai sensi dell'art.24 D.p.r. 380/01. L'immobile risulta altresì sprovvisto di Attestato di prestazione energetica (Ape)”*.

Quanto al **lotto B**, si fa espresso rinvio alle relazioni di stima, ove è stato, fra l'altro, precisato che: *“Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è oggetto di domanda di Sanatoria presentata in data 01.03.1995, ai sensi della Legge 724/94 (prot. n. 1897 pratica n. 917), per un fabbricato, su due elevazioni fuori terra, di cui il piano terra destinato ad attività artigianale (oggetto della presente) ed il piano primo destinato a civile abitazione con copertura a*

padiglione. Da ciò che risulta dal Certificato sullo stato della sanatoria, inviato dal Comune di Collesano in data 12.09.2017 prot.7747, per il completamento della pratica è necessario produrre la seguente documentazione: parere igienico sanitario da parte dell'A.S.P.; Nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo per il vincolo paesaggistico; certificato d'idoneità sismica con deposito al Genio civile; integrazione documentale dell'istanza di sanatoria al comune; presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) ai sensi dell'art.24 D.p.r. 380/01; aggiornamento dei dati catastali; pagamento dei bollettini relativi al saldo dell'oblazione per complessivi € 5.119,19 e pagamento degli oneri concessori per complessivi € 6.451,21; redazione dell'Attestato di prestazione energetica (Ape). I costi per i suddetti adempimenti, sono detratti dal valore di stima nella misura del 50%, in quanto il restante 50% sarà a carico dell'immobile al piano primo. Si rilevano altresì delle difformità tra il progetto allegato all'istanza di sanatoria e quanto rilevato sui luoghi, difformità che comportano una riduzione della superficie coperta, oltre all'apertura di una finestra su prospetto principale di cui si prevede la chiusura”.

Quanto al **lotto C**, si fa espresso rinvio alle relazioni di stima, ove è stato, fra l'altro, precisato che: *”Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è oggetto di domanda di Sanatoria presentata in data 01.03.1995, ai sensi della Legge 724/94 (prot. n. 1897 pratica n. 917), per un fabbricato, su due elevazioni fuori terra, di cui il piano terra destinato ad attività artigianale ed il piano primo destinato a civile abitazione con copertura a padiglione (oggetto della presente). Da ciò che risulta dal Certificato sullo stato della sanatoria, inviato dal Comune di Collesano in data 12.09.2017 prot.7747, per il completamento della pratica è necessario produrre la seguente documentazione: parere igienico sanitario da parte dell'A.S.P.; Nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo per il vincolo paesaggistico; certificato d'idoneità sismica con deposito al Genio civile; integrazione documentale dell'istanza di sanatoria al comune; presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) ai sensi dell'art.24 D.p.r. 380/01; aggiornamento dei dati catastali; pagamento dei bollettini relativi al saldo dell'oblazione per complessivi € 5.119,19 e pagamento degli oneri concessori per complessivi € 6.451,21; redazione dell'Attestato di prestazione energetica (Ape). I costi per i suddetti adempimenti, sono detratti dal valore di stima nella misura del 50%, in quanto il restante 50% sarà a carico dell'immobile al piano terra”.*

Visita dell'immobile

Il Delegato avv. Vincenzo Vitale 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 330/691265. Eventuali richieste di visita dei predetti immobili potranno pervenire, in ogni caso, entro il termine ultimo di giorni dieci dalla data di celebrazione dell'asta.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

A) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati). A tal riguardo si precisa che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, comma 3 c.p.c., è valida solo se all'avvocato sia stata rilasciata una procura speciale notarile in data antecedente alla vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

B) Offerta con modalità telematica:

Le offerte di acquisto telematiche devono essere 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@giustiziacerit.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@giustiziacerit.it. Le modalità di presentazione delle offerte telematiche e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone miste" allegate al presente avviso, e che costituiscono parte integrante dello stesso.

A norma degli artt. 12 ss. del D.M. 32/15 l'offerta per la vendita telematica, con bollo virtuale da € 16,00 da pagarsi a mezzo carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12 n. 2 del D.M. 32/15 se l'offerente risiede fuori dallo Stato Italiano ed è, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese;
- l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. Il bonifico deve indicare la causale "versamento cauzione lotto unico".

Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

- indirizzo di posta elettronica certificata e numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti elencati al presente avviso per l'offerta analogica, oltre la copia del bonifico eseguito a titolo di cauzione (in luogo dell'assegno), in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privi di elementi attivi.

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita previsto per ciascun lotto (offerta minima efficace) e nel caso di cauzione non versata o versata in misura inferiore.

S'intende per cauzione non versata anche la cauzione che non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita mediante bonifico, con identica modalità di pagamento, a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata, da indicarsi all'interno dell'offerta.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura, il cui IBAN è il seguente: IT57R0200843641000105748182.

L'importo della cauzione deve essere pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

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 svolgimento dell'asta.

In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide.

Modalità di versamento del saldo prezzo e delle spese

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto, nel termine indicato nell'offerta e, comunque entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione, al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, nonché al versamento delle spese, nella misura presuntivamente determinata nel 20% del prezzo di aggiudicazione salvo congruaggio e diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato, tenuto conto anche dell'eventuale versamento di quanto eventualmente dovuto a titolo di I.V.A.

Entrambi i versamenti saranno da effettuarsi a mezzo di distinti bonifici bancari, con le stesse modalità del versamento della cauzione. 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.*

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, 29/09/2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Vincenzo Vitale

