

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA PURA

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 112/2024

Il sottoscritto Avv. Giancarlo Lo Bello

visto il provvedimento di delega alla vendita dei beni oggetto del procedimento esecutivo immobiliare di cui in epigrafe, emesso ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal G.Es. del Tribunale di Termini Imerese in data 10.09.2025;

viste la relazione notarile e la integrazione della medesima a firma del Notaio Alessandro Fontana di Marineo - Palermo in atti;

visto l'art. 569 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **28 gennaio 2026, ore 09,30 e ss.**, in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona pura del seguente compendio immobiliare:

LOTTO UNICO

Complesso industriale sito nel Comune di Termini Imerese (PA), via Zona Industriale SNC, integrante un centro di servizi alle imprese comunemente chiamato "Incubatore Industriale", **costituito da tre fabbricati estesi complessivamente mq. 4.147,22 circa** (estesi il Corpo A - piano terra e primo – mq. 1.792,77 circa oltre locali impianti mq. 127,65 circa, il Corpo B - piano terra – mq. 1.238 circa, il Corpo C - piano terra – mq. 988,80 circa) adibiti alla lavorazione - vendita – uffici - laboratori - impianti tecnologici, **dai corpi accessori** adibiti a locali impianti (distribuiti all'interno della corte comune), **da una corte esclusiva di mq 6.714,27 circa, oltrecchè da area urbana costituita dalla sede stradale pubblica che consente l'accesso** sia a tale complesso industriale sia ad altri opifici; censiti al n.c.e.u. al foglio 29, particella 2127 sub 3 – 2 – 1, e l'area urbana adibita a sede stradale censita al n.c.e.u. al foglio 29, particella 1840.

Più segnatamente esso è costituito dai seguenti beni:

- 1) **BENE n. 1, in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 2127 subalterno 3 del n.c.e.u. – categoria catastale D/8, costituito da:**
 - **CORPO A**

La superficie lorda commerciale complessiva del **CORPO A**, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, esclusi i locali impianti ubicati al piano terra, ammonta a mq 1.792,77 circa, la superficie lorda commerciale complessiva dei rispettivi locali impianti del **CORPO A**, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a mq 127,65 circa. Esso, a due elevazioni fuori terra, denominato "Corpo A", con struttura in cemento armato e copertura piana, è composto da due porzioni indipendenti con accesso autonomo dall'esterno, non collegate tra loro e disimpegnate ognuna da una scala interna e un ascensore che unisce il piano terra e il piano primo. La prima porzione, al piano terra, è costituita da due sale convegni, un ripostiglio, tre stanze, un disimpegno, w.c. uomo e w.c. donne con rispettivi antibagni, w.c. per persone con disabilità e un locale tecnico; al piano primo ci sono una sala d'attesa, una zona reception, una sala riunioni, tre stanze, due ripostigli, w.c. uomo e w.c. donne con rispettivi antibagni e un disimpegno. La seconda porzione, al piano terra, è costituita da sei stanze, un disimpegno, w.c. uomo e w.c. donne con rispettivi

antibagni, w.c. per persone con disabilità, un locale tecnico e quattro locali con accesso dall'esterno adibiti all'allocazione degli impianti. Al piano primo ci sono sei stanze, w.c. uomo e w.c. donne con rispettivi antibagni, w.c. per persone con disabilità, un locale tecnico e un disimpegno. Internamente l'immobile si presenta con un buono stato di manutenzione. È corredato dagli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico, climatizzazione, gas, antincendio, ascensore e fognario. La pavimentazione e i rivestimenti dei w.c., sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato. Gli infissi interni sono realizzati con struttura in alluminio, corredati da vetro. L'altezza netta interna è di m 3,05 circa in tutti gli ambienti, ad eccezione dei disimpegni in cui è di m 2,60 circa. Le pareti sono rifinite con idropittura. Calcolo Superficie calpestabile - porzione n. 1 – CORPO A. PIANO TERRA Area ristoro = m2 78,40 Ripostiglio = m2 15,26 Sala convegni = m2 118,60 Disimpegni = m2 72,73 (compresa porzione sottoscala) Ingresso = m2 4,38 A.w.c. = m2 7,19 W.c. = m2 1,79 W.c. = m2 1,84 A.w.c. = m2 7,24 W.c. = m2 1,84 W.c. = m2 1,86 W.c. disabili = m2 3,22 Locale Tecnico = m2 5,89 PIANO PRIMO Direzione = m2 48,23 Archivio = m2 11,11 Sala riunioni = m2 48,09 Segreteria = m2 31,02 Ufficio = m2 30,74 Attesa = m2 18,60 Disimpegni = m2 57,02 Reception = m2 31,27 A.w.c. = m2 11,58 W.c. = m2 1,57 W.c. = m2 1,60 W.c. = m2 1,68 A.w.c. = m2 12,05 W.c. = m2 1,49 W.c. = m2 1,51 W.c. = m2 1,58 Calcolo Superficie calpestabile - porzione n. 2 – CORPO A. PIANO TERRA Laboratorio n. 1 = m2 57,48 Laboratorio n. 2 = m2 15,26 Laboratorio n. 3 = m2 25,23 Laboratorio n. 4 = m2 30,41 Laboratorio n. 5 = m2 20,95 Laboratorio n. 6 = m2 22,42 Laboratorio n. 7 = m2 25,40 Laboratorio n. 8 = m2 28,41 Laboratorio n. 9 = m2 13,44 Disimpegno = m2 4,09 Locale Tecnico = m2 5,90 Laboratorio n. 10 = m2 30,38 Laboratorio n. 11 = m2 15,68 Disimpegno = m2 73,47 Ingresso = m2 4,44 A.w.c. uomo = m2 14,58 W.c. uomo 1 = m2 1,60 W.c. uomo 2 = m2 1,61 W.c. uomo 3 = m2 1,63 W.c. H = m2 3,28 A.w.c. donne = m2 14,42 W.c. donne 1 = m2 1,60 W.c. donne 2 = m2 1,61 W.c. donne 3 = m2 1,63 PIANO PRIMO Laboratorio n. 12 = m2 57,48 Laboratorio n. 13 = m2 47,68 Laboratorio n. 14 = m2 58,24 Laboratorio n. 15 = m2 57,62 Laboratorio n. 16 = m2 47,94 Laboratorio n. 17 = m2 46,86 Laboratorio n. 18 = m2 15,01 Disimpegno = m2 3,52 Laboratorio n. 19 = m2 27,22 Laboratorio n. 20 = m2 17,59 Laboratorio n. 21 = m2 34,02 Disimpegno = m2 4,72 Locale Tecnico = m2 18,11 Disimpegno = m2 66,41 A.w.c. uomo = m2 14,58 W.c. uomo 1 = m2 1,60 W.c. uomo 2 = m2 1,61 W.c. uomo 3 = m2 1,63 W.c. H = m2 3,28 A.w.c. donne = m2 14,42 W.c. donne 1 = m2 1,60 W.c. donne 2 = m2 1,61 W.c. donne 3 = m2 1,63 CORPO A – Locali tecnici – piano terra Locale impianto 1 = m2 40,81 Locale impianto 2 = m2 36,24 Locale impianto 3 = m2 20,64 Locale impianto 4 = m2 18,55.

- CORPO B

La superficie lorda commerciale complessiva del CORPO B, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a mq 1.238 circa. Esso, a una elevazione fuori terra, denominato “Corpo B”, con struttura in cemento armato e copertura piana, è composto da sei aree di lavorazione con ingressi carrabili e pedonali indipendenti, con annessi ufficio, ripostiglio, w.c. donne e w.c. uomo. Internamente l'immobile si presenta con un buono stato di manutenzione. È corredato dagli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico, climatizzazione, gas, antincendio e fognario. La pavimentazione e i rivestimenti dei w.c., sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato. Gli infissi interni sono realizzati con struttura in

alluminio, corredati da vetro. Il portone carrabile è in materiale metallico. L'altezza netta interna delle aree di lavorazione è di m 4,50 circa, quella degli uffici e dei servizi è di m 3,10 circa. Le pareti sono rifinite con idropittura. Calcolo Superficie calpestabile Area di Lavoro n. 7 PIANO TERRA Area Lavorazione = m² 146,91 Disimpegno = m² 3,08 A.w.c. = m² 7,39 W.c. = m² 2,88 A.w.c. = m² 5,55 W.c. = m² 2,65 Ufficio = m² 13,03 Ripostiglio = m² 1,35 Calcolo Superficie calpestabile Spazi comuni Area di Lavoro n. 7 e n. 8. PIANO TERRA Locale Tecnico = m² 5,91 Ingresso = m² 14,21 Calcolo Superficie calpestabile Area di Lavoro n. 8 PIANO TERRA Area Lavorazione = m² 141,26 Disimpegno = m² 3,14 A.w.c. = m² 6,50 W.c. = m² 2,85 A.w.c. = m² 5,40 W.c. = m² 2,73 Ufficio = m² 12,99 Ripostiglio = m² 1,34 Calcolo Superficie calpestabile Spazi comuni Area di Lavoro n. 7 e n. 8. PIANO TERRA Locale Tecnico = m² 5,91 Ingresso = m² 14,21 Calcolo Superficie calpestabile Area di Lavoro n. 9 PIANO TERRA Area Lavorazione = m² 144,96 Disimpegno = m² 4,42 A.w.c. = m² 6,46 W.c. = m² 2,81 A.w.c. = m² 5,50 W.c. = m² 2,75 Ufficio = m² 12,99 Ripostiglio = m² 1,32 Calcolo Superficie calpestabile Spazi comuni Area di Lavoro n. 9 e n. 10. PIANO TERRA Ingresso = m² 21,57 Calcolo Superficie calpestabile Area di Lavoro n. 10 PIANO TERRA Area Lavorazione = m² 145,39 Disimpegno = m² 4,25 A.w.c. = m² 6,55 W.c. = m² 2,83 A.w.c. = m² 5,46 W.c. = m² 2,73 Ufficio = m² 12,91 Ripostiglio = m² 1,30 Calcolo Superficie calpestabile Spazi comuni Area di Lavoro n. 9 e n. 10. PIANO TERRA Ingresso = m² 21,57 Calcolo Superficie calpestabile Area di Lavoro n. 11 PIANO TERRA Area Lavorazione = m² 141,03 Disimpegno = m² 3,14 A.w.c. = m² 6,59 W.c. = m² 2,87 A.w.c. = m² 5,36 W.c. = m² 2,73 Ufficio = m² 12,77 Ripostiglio = m² 1,33 Calcolo Superficie calpestabile Spazi comuni Area di Lavoro n. 11 e n. 12. PIANO TERRA Locale Tecnico = m² 5,82 Ingresso = m² 14,14 Calcolo Superficie calpestabile Area di Lavoro n. 12 PIANO TERRA Area Lavorazione = m² 146,93 Disimpegno = m² 3,12 A.w.c. = m² 7,36 W.c. = m² 2,87 A.w.c. = m² 5,32 W.c. = m² 2,71 Ufficio = m² 13,26 Ripostiglio = m² 1,29 Calcolo Superficie calpestabile Spazi comuni Area di Lavoro n. 11 e n. 12. PIANO TERRA Locale Tecnico = m² 5,82 Ingresso = m² 14,14.

- CORPO C

La superficie lorda commerciale complessiva del CORPO C, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a mq 988,80 circa. Esso, a una elevazione fuori terra, denominato "Corpo C" con struttura in cemento armato e copertura piana, è composto da sei aree di lavorazione con ingressi carrabili e pedonali indipendenti, con annessi ufficio, ripostiglio, w.c. donne e w.c. uomo. Internamente l'immobile si presenta con un buono stato di manutenzione. È corredato dagli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico, climatizzazione e fognario. La pavimentazione e i rivestimenti dei w.c., sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato. Gli infissi interni sono realizzati con struttura in alluminio, corredati da vetro. Il portone carrabile è in materiale metallico. L'altezza netta interna delle aree di lavorazione è di m 4,50 circa, quella degli uffici e dei servizi è di m 3,10 circa. Le pareti sono rifinite con idropittura. Calcolo Superficie calpestabile Area di Lavoro n. 1 PIANO TERRA Area Lavorazione = m² 106,59 Disimpegno = m² 4,77 A.w.c. = m² 3,35 W.c. = m² 3,52 A.w.c. = m² 2,87 W.c. = m² 3,36 Ufficio = m² 13,08 Ripostiglio = m² 4,64 Calcolo Superficie calpestabile Spazi comuni Area di Lavoro n. 1 e n. 2. PIANO TERRA Locale Tecnico = m² 5,92 Ingresso = m² 14,14 Calcolo Superficie calpestabile Area di Lavoro n. 2 PIANO TERRA Area Lavorazione = m²

102,61 Disimpegno = m2 4,54 A.w.c. = m2 2,93 W.c. = m2 3,56 A.w.c. = m2 2,82 W.c. = m2 3,42 Ufficio = m2 13,11 Ripostiglio = m2 4,58 Calcolo Superficie calpestabile Spazi comuni Area di Lavoro n. 1 e n. 2. PIANO TERRA Locale Tecnico = m2 5,92 Ingresso = m2 14,14 Calcolo Superficie calpestabile Area di Lavoro n. 3 PIANO TERRA Area Lavorazione = m2 105,20 Disimpegno = m2 5,67 A.w.c. = m2 2,86 W.c. = m2 3,43 Disimpegno = m2 3,00 Locale deposito = m2 3,54 Ufficio = m2 13,09 Locale tecnico = m2 4,61 Calcolo Superficie calpestabile Ingresso Area di Lavoro n. 3. PIANO TERRA Ingresso = m2 9,90 Calcolo Superficie calpestabile Area di Lavoro n. 4 PIANO TERRA Area Lavorazione = m2 105,17 Disimpegno = m2 5,90 A.w.c. = m2 2,86 W.c. = m2 3,54 A.w.c. = m2 2,86 W.c. = m2 3,27 Ufficio = m2 12,77 Ripostiglio = m2 4,56 Calcolo Superficie calpestabile Ingresso. PIANO TERRA Ingresso = m2 11,43 Calcolo Superficie calpestabile Area di Lavoro n. 5 PIANO TERRA Area Lavorazione = m2 102,49 Disimpegno = m2 4,59 A.w.c. = m2 2,86 W.c. = m2 3,54 A.w.c. = m2 2,76 W.c. = m2 3,43 Ufficio = m2 13,26 Ripostiglio = m2 4,50 Calcolo Superficie calpestabile Spazi comuni Area di Lavoro n. 5 e n. 6. PIANO TERRA Locale Tecnico = m2 5,92 Ingresso = m2 14,34 Calcolo Superficie calpestabile Area di Lavoro n. 6 PIANO TERRA Area Lavorazione = m2 106,26 Disimpegno = m2 4,73 A.w.c. = m2 3,41 W.c. = m2 3,45 A.w.c. = m2 2,86 W.c. = m2 3,47 Ufficio = m2 13,26 Ripostiglio = m2 4,74 Calcolo Superficie calpestabile Spazi comuni Area di Lavoro n. 5 e n. 6. PIANO TERRA Locale Tecnico = m2 5,92 Ingresso = m2 14,34.

- **CENTRALE TERMICA**

La superficie lorda commerciale complessiva della centrale termica, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a mq 10,90 circa. Essa è ubicata nella zona centrale della corte di pertinenza ed è composta da un corpo a una elevazione fuori terra, con struttura portante in ferro zincato, muri e copertura costituiti da pannelli coibentati. L'altezza interna di m 3,20 circa. La porta di accesso è in ferro.

CABINA ELETTRICA

La superficie lorda commerciale complessiva della cabina elettrica, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a mq 9,94 circa. Essa è ubicata in adiacenza alla zona viaria pubblica ed è composta da un corpo con struttura prefabbricata in c.a., a una elevazione fuori terra, composta da due ambienti con ingresso autonomo dall'esterno, con altezza interna di m 2,36 circa. La porta di accesso è in ferro e i prospetti esterni sono rifiniti con ultimo strato di intonaco colorato. Calcolo Superficie calpestabile Cabina Elettrica SUB 3 PIANO TERRA Cabina elettrica – vano 1 = m2 5,88 Cabina elettrica – vano 2 = m2 2,58.

- **CORTE ESCLUSIVA**

Essa è estesa mq 6.704,27 circa.

2) BENE N. 2, in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 2127 sub 2 e 1 del n.c.e.u., con corte esclusiva di pertinenza del bene sub 1, costituito da:

- Cabina elettrica e di trasformazione, estesa mq 17,24 circa. La cabina elettrica è ubicata in adiacenza alla zona viaria pubblica ed è composta da un corpo con struttura prefabbricata in c.a., a una elevazione fuori terra, composta da ambienti con ingresso autonomo dall'esterno, con altezza interna di m 2,36 circa. La consistenza del vano interessato è stata rilevata dall'esterno. La porta di accesso è in ferro e i prospetti esterni sono rifiniti con ultimo strato di intonaco colorato. La **superficie**

lorda commerciale complessiva della cabina elettrica, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, ammonta a **mq 17,24 circa**.

- **CORTE ESCLUSIVA - sub 1**

Essa è estesa mq 10 circa.

- 3) **BENE N. 3, area urbana, in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 1840 del n.c.e.u.**

- Essa è costituita da un'area urbana che rappresenta la sede viaria pubblica, che consente l'accesso sia al complesso industriale staggitto sia ad altri opifici.

Prezzo base € 2.977.395,30. Offerta minima efficace € 2.233.046,47.

Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 50.000,00.

Stato del complesso immobiliare: occupato. A tal proposito, come da provvedimenti emessi dal Tribunale in data 19.09.2025 ed in data 10.10.2025, si specifica quanto segue: *“Con convenzione per la concessione di immobili in uso gratuito per la durata di anni trenta stipulata in data 16.04.2004 e trascritta in data 26.08.2004 ai nn. 42140/26375 il ... concedeva in uso gratuito gli immobili pignorati in favore di ... oggi ..., la quale si impegnavano, tra l'altro, a finanziare (tramite un investimento pari ad € 3,5 milioni circa) e realizzare la costruzione di un incubatore di imprese sull'area avuta in concessione; tali lavori (come riferito da CTU in sede di perizia di stima depositata in atti) erano conclusi in data 26/06/2015, utilizzando, quindi, la concessionaria tali beni per gli scopi e con le modalità nella richiamata convenzione inseriti. In virtù della opponibilità della richiamata convenzione all'aggiudicatario e quindi alla procedura de qua, considerata la durata temporale della medesima (anni 30 a far tempo dalla data di stipula, 16.04.2004), in caso di aggiudicazione del complesso immobiliare pignorato antecedente alla scadenza della stessa, non si potrà dar corso alla liberazione dell'immobile in favore dell'aggiudicatario”.*

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. 28.02.1985 n. 47, si dichiara quanto segue, come da perizia di stima a firma dell'Ing. Davide Bafumo in atti: “... **IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)** Le unità immobiliari sono corredate dagli impianti tecnologici, quali idrico, elettrico, climatizzazione, gas, antincendio, depurazione acqua, ascensore ove presente, videosorveglianza, antintrusione, rilevazione fumi, impianti speciali vari e fognario. Nel fascicolo urbanistico inerente la pratica di Agibilità dei cespiti staggiti, sono state rintracciate le certificazioni di conformità dei seguenti impianti ...: – Certificazione di conformità dell'impianto elettrico, rilasciata in data 19/03/2013, prot. n. 56/41-15 dalla ditta ...; – Certificazione di conformità dell'impianto idrico sanitario, rilasciata in data 19/03/2013, prot. n. 56/41-13 dalla ditta ...; – Certificazione di conformità dell'impianto di depurazione ad ossidazione, rilasciata in data 19/03/2013, prot. n. 5/41-25 dalla ditta ...; – Certificazione di conformità dell'impianto di riscaldamento e condizionamento, rilasciata in data 25/02/2014, prot. n. 2/41-22 dalla ditta ...; – Certificazione di conformità dell'impianto antintrusione e TVCC, rilasciata in data 19/03/2013, prot. n. 53/41-12 dalla ditta ...; – Certificazione di conformità dell'impianto rilevazione fumi, rilasciata in data 19/03/2013, prot. n. 52/41-11 dalla ditta ...; – Certificazioni di conformità dell'impianto ascensori, rilasciata in data 24/06/2016 dalla ditta ...; –

Certificazione di conformità dell'impianto elettrico e messa a terra a servizio degli ascensori, rilasciata in data 11/09/2014, prot. n. 60/gen-14 dalla ditta ...; – Certificazione di conformità dell'impianto adduzione gas, rilasciata in data 25/02/2014, prot. n. 3-41-23 dalla ditta ...; – Certificazione di conformità dell'impianto idrico antincendio del tipo ad idranti, rilasciata in data 19/03/2014, prot. n. 55/41-14 dalla ditta ... Si segnala l'ampliamento dell'impianto elettrico nell'area di lavoro n. 3, contenuta nell'edificio contrassegnato con il "CORPO C", riscontrato nella relazione tecnica del titolo edilizio "CILA, prot. n. 15353 del 14/02/2024.

Conformità catastale: Fabbricati adibiti alla lavorazione, vendita, uffici, laboratori e impianti tecnologici, siti nel comune di Termini Imerese (PA) via zona industriale SNC, piano terra, primo e secondo, in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 2127 subalterno 3 del n.c.e.u.;

Analizzando i rilievi effettuati presso l'immobile pignorato, con le planimetrie catastali depositate in data 28/11/2013, sono state accertate le seguenti difformità. **CORPO A – Porzione n. 1** - Eliminazione del vano ripostiglio al piano primo; - Difformità nell'altezza, scaturita verosimilmente dalla realizzazione di un controsoffitto. L'altezza indicata nella planimetria catastale è di m 3,40 a fronte di quella rilevata di m 3,05 negli ambienti principali e m 2,60 nei disimpegni, corridoi e n.c..

CORPO A – Porzione n. 2 - Diversa distribuzione degli spazi interni realizzata ai piani terra e primo, all'interno di alcuni vani adibiti a laboratorio; - Difformità nell'altezza, scaturita verosimilmente dalla realizzazione di un controsoffitto. L'altezza indicata nella planimetria catastale è di m 3,40 a fronte di quella rilevata di m 3,05 negli ambienti principali e m 2,60 nei disimpegni, corridoi e n.c..

CORPO B Non sono state accertate difformità. **CORPO C** - Trasformazione del vano n.c. in locale di deposito, all'interno dell'area n. 3; - Realizzazione di un tramezzo che divide il vano d'ingresso delle aree di lavorazione n. 3 e n. 4; **Centrale termica** Non sono state rilevate difformità **Cabina elettrica** Non sono state rilevate difformità, ad eccezione dell'indicazione dell'altezza interna indicata nella planimetria in m 2,50 a fronte di quella rilevata m 2,36. Per sanare le difformità rilevate, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto autorizzazione al Giudice dell'Esecuzione, al fine di presentare le pratiche catastali necessarie per aggiornare le planimetrie catastali e il relativo classamento. Pertanto, le attività suddette sono state procrastinate al successivo rilascio dei permessi necessari allo scopo.

Identificato al catasto Fabbricati: Intestazione: ... per il diritto di piena proprietà di 1/1. Dati identificativi: • **Foglio di mappa n. 29, particella 2127 sub 3 del n.c.e.u., via Zona Industriale, piano terra, primo e secondo, comune di Termini Imerese (PA), categoria D/8, rendita € 43.300,00;**

Conformità catastale: Fabbricato adibito a cabina di trasformazione, sito nel comune di Termini Imerese (PA) via zona industriale SNC, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 2127 subalterno 2 del n.c.e.u.;

Analizzando i rilievi effettuati presso l'immobile pignorato, con le planimetrie catastali depositate in data 28/11/2013, non sono state accertate difformità. Tuttavia è opportuno precisare che, non è stato possibile visionare l'interno del locale, poiché non accessibile a causa della irreperibilità delle chiavi della porta di accesso. Trattandosi di una cabina elettrica (trasformazione), verosimilmente utilizzata dal personale E.N.E.L., si è preferito non procedere all'accesso forzoso, in quanto l'ingresso al locale in questione è riservato esclusivamente al personale addetto. La consistenza del vano interessato è stata rilevata dall'esterno.

Identificato al catasto Fabbricati: Intestazione: ... Dati identificativi: • **Foglio di mappa n. 29, particella 2127 sub 2 del n.c.e.u., via Zona Industriale, piano terra, comune di Termini Imerese (PA), categoria D/1, rendita € 30,00;**

Conformità catastale: Fabbricato adibito a cabina elettrica, sito nel comune di Termini Imerese (PA) via zona industriale SNC, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 2127 subalterno 1 del n.c.e.u.;

Analizzando i rilievi effettuati presso l'immobile pignorato, con le planimetrie catastali depositate in data 28/11/2013, non sono state accertate difformità. Tuttavia è opportuno precisare che, non è stato possibile visionare l'interno del locale, poiché non accessibile a causa della irreperibilità delle chiavi della porta di accesso. Trattandosi di una cabina elettrica, verosimilmente utilizzata dal personale E.N.E.L., si è preferito non procedere all'accesso forzoso, in quanto l'ingresso al locale in questione è riservato esclusivamente al personale addetto. La consistenza del vano interessato è stata rilevata dall'esterno.

Identificato al catasto Fabbricati: Intestazione: ... Dati identificativi: • **Foglio di mappa n. 29, particella 2127 sub 1 del n.c.e.u., via Zona Industriale, piano terra, comune di Termini Imerese (PA), categoria D/1,**

Identificato al catasto Fabbricati: Intestazione: ... Dati identificativi: • **Foglio di mappa n. 29, particella 2127 sub 1 del n.c.e.u., via Zona Industriale, piano terra, comune di Termini Imerese (PA), categoria D/1,**

Identificato al catasto Fabbricati: Intestazione: ... Dati identificativi: • **Foglio di mappa n. 29, particella 2127 sub 1 del n.c.e.u., via Zona Industriale, piano terra, comune di Termini Imerese (PA), categoria D/1,**

Identificato al catasto Fabbricati: Intestazione: ... Dati identificativi: • **Foglio di mappa n. 29, particella 2127 sub 1 del n.c.e.u., via Zona Industriale, piano terra, comune di Termini Imerese (PA), categoria D/1,**

Identificato al catasto Fabbricati: Intestazione: ... Dati identificativi: • **Foglio di mappa n. 29, particella 2127 sub 1 del n.c.e.u., via Zona Industriale, piano terra, comune di Termini Imerese (PA), categoria D/1,**

Identificato al catasto Fabbricati: Intestazione: ... Dati identificativi: • **Foglio di mappa n. 29, particella 2127 sub 1 del n.c.e.u., via Zona Industriale, piano terra, comune di Termini Imerese (PA), categoria D/1,**

Identificato al catasto Fabbricati: Intestazione: ... Dati identificativi: • **Foglio di mappa n. 29, particella 2127 sub 1 del n.c.e.u., via Zona Industriale, piano terra, comune di Termini Imerese (PA), categoria D/1,**

Identificato al catasto Fabbricati: Intestazione: ... Dati identificativi: • **Foglio di mappa n. 29, particella 2127 sub 1 del n.c.e.u., via Zona Industriale, piano terra, comune di Termini Imerese (PA), categoria D/1,**

Identificato al catasto Fabbricati: Intestazione: ... Dati identificativi: • **Foglio di mappa n. 29, particella 2127 sub 1 del n.c.e.u., via Zona Industriale, piano terra, comune di Termini Imerese (PA), categoria D/1,**

Identificato al catasto Fabbricati: Intestazione: ... Dati identificativi: • **Foglio di mappa n. 29, particella 2127 sub 1 del n.c.e.u., via Zona Industriale, piano terra, comune di Termini Imerese (PA), categoria D/1,**

Identificato al catasto Fabbricati: Intestazione: ... Dati identificativi: • **Foglio di mappa n. 29, particella 2127 sub 1 del n.c.e.u., via Zona Industriale, piano terra, comune di Termini Imerese (PA), categoria D/1,**

rendita € 120,00; **Conformità catastale: Area Urbana sita nel comune di Termini Imerese (PA) via zona industriale, piano terra, in catasto al foglio di mappa n. 29, particella 1840 del n.c.e.u.;** Il cespite in oggetto è costituito da un'area urbana che rappresenta la sede viaria pubblica che consente l'accesso sia al complesso industriale staggito, sia ad altri opifici. **Identificato al catasto Fabbricati:** Intestazione: ... Dati identificativi: • **Foglio di mappa n. 29, particella 1840 del n.c.e.u., via Zona Industriale, piano terra, comune di Termini Imerese (PA), categoria F/1, consistenza m2 877.** **Pratiche edilizie e conformità urbanistica:** Per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, si sono compiute delle indagini presso l'Ufficio Urbanistica e Sanatorie Edilizie del comune di Termini Imerese (PA). In data 27/12/2024, è stata inoltrata a mezzo pec dal sottoscritto C.T.U., istanza presso i competenti uffici comunali, affinché venisse accertata l'esistenza di titoli abilitativi edilizi inerenti l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. A seguito di accesso agli atti eseguito presso gli uffici competenti e rilascio di attestazione prot. n. 31563 del 02/07/2025, si è constatato che il complesso edilizio staggito è stato realizzato attraverso i seguenti titoli edilizi: - Concessione Edilizia n. 14 del 07/03/2005, rilasciata alla ..., per la costruzione di un "Centro Servizi alle Imprese"; - Autorizzazione per la Esecuzione di Opere, prot. n. 39 del 28/03/2011, rilasciata alla, per il rinnovo della superiore Concessione Edilizia, al fine di completare la realizzazione del Centro di Servizi alle Imprese. In data 11/07/2018, prot. n. 33924 è stata presentata dalla società ... la Segnalazione Certificata per l'Agibilità – S.C.A. del complesso immobiliare staggito. A tal riguardo, si precisa che, nella suddetta S.C.A. non sono stati indicati i subalterni che compongono l'intero cespite staggito, bensì solamente il foglio di mappa e la particella catastale. In data 13/07/2018, il responsabile del procedimento, sulla scorta della documentazione prodotta in ordine alla pratica di Agibilità, ha proposto di accogliere la Segnalazione Certificata per l'Agibilità presentata ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i., in merito agli edifici A, B e C. In data 16/07/2018 il Dirigente del Secondo Settore, vista e fatta propria la superiore istruttoria, ha condiviso la proposta resa. In data 02/07/2025, prot. n. 31729, è stata inoltrata istanza di accesso agli atti presso lo Sportello Unico delle Attività produttive del comune di Termini Imerese. In data 03/07/2025, prot. n. 31894, l'ufficio preposto in risposta alla precedente richiesta e in seguito alle interrogazioni eseguite nel portale "impresainungiorno.gov.it" ha inviato a mezzo pec un'attestazione in cui si certifica l'esistenza delle seguenti pratiche e nella quale sono stati allegati i relativi elaborati trasmessi: ...-09052024-1717 – oggetto: SCIA sanitaria per l'avvio di un'attività per la produzione di birra artigianale nell'immobile sito in via zona Industriale SNC, nell'Area Industriale di Termini Imerese e identificato al foglio di mappa n. 29, particella 2127, subalterno 2, in testa alla ditta ...; ...-22042024-0941 – oggetto: Comunicazione di Fine Lavori CILA prot. n. 15353 del 14/02/2024, relativa ai Lavori di manutenzione straordinaria riguardanti l'immobile sito in via zona Industriale SNC, nell'Area Industriale di Termini Imerese e identificato al foglio di mappa n. 29, particella 2127, subalterno 2 in testa alla ditta ...; - ...-15-01-2024-1809 – oggetto: CILA per lavori di manutenzione straordinaria riguardanti l'immobile sito in via zona Industriale SNC, nell'Area Industriale di Termini Imerese e identificato al foglio di mappa n. 29, particella 2127, subalterno 2, in testa alla ditta Le suddette pratiche non sono ancora state istruite dall'ufficio. Preliminarmente allo studio delle eventuali difformità rilevate tra lo stato attuale e lo stato urbanistico dei cespiti, è opportuno rilevare che nella pratica edilizia CILA, prot. n. 15353 del 14/02/2024, pratica n. 1809 del 15/01/2024, è stato indicato un identificativo catastale errato. Invero, i lavori in oggetto sono stati condotti nell'area di lavoro n. 3, odiernamente condotta con contratto di comodato a titolo oneroso non registrato, dalla ditta ..., facente parte dell'edificio contrassegnato con il "CORPO C" e censito in catasto, tra gli altri, al foglio di mappa n. 29, particella 2127, subalterno 3 e non subalterno 2, come erroneamente indicato nelle istanze e negli elaborati tecnici a corredo. Nella relazione tecnica, si evince che i lavori riguardavano la realizzazione di un tramezzo divisorio nell'area di ingresso; il ripristino del primo servizio igienico, con la realizzazione di una doccia; la trasformazione di un servizio igienico in locale deposito; l'ampliamento dell'impianto elettrico originario, per l'installazione della futura attività; la collocazione di riserva idrica e collocazione di addolcitori all'interno dell'immobile. Non è stata analizzata la S.C.I.A. sanitaria per l'avvio dell'attività per la produzione di birra artigianale, poiché l'indagine non rientra tra quelle emendate dal Giudice dell'Esecuzione. Analizzando i rilievi

eseguiti presso gli immobili, con i grafici di progetto contenuti negli elaborati tecnici a corredo dei titoli edilizi indicati in premessa, sono state riscontrate le seguenti difformità. **CORPO A – sub 3** Nella porzione n. 1 è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo, che ha comportato l'abolizione del vano ripostiglio attiguo al disimpegno. Nella porzione n. 2 è stata anche riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra, che al piano primo. **CORPO B – sub 3** Nel Corpo B non sono state riscontrate difformità. **CORPO C – sub 3** Nel Corpo C, non sono state riscontrate difformità. **CABINA ELETTRICA – sub 3** Non sono state riscontrate difformità. Tuttavia è opportuno precisare che, nel carteggio urbanistico non sono stati trovati i grafici di progetto inerenti le piante rappresentate in scala adeguata, delle porzioni di immobile in oggetto. Il corpo è stato solamente rappresentato nella tavola inerente la planimetria generale rappresentata in scala 1:200, contenuta nell'Autorizzazione Edilizia n. 39/2011. **CENTRALE TERMICA – sub 3** Non sono state riscontrate difformità. Tuttavia è opportuno precisare che, nel carteggio urbanistico non sono stati trovati i grafici di progetto inerenti le piante rappresentate in scala adeguata, delle porzioni di immobile in oggetto. Il corpo è stato solamente rappresentato nella tavola inerente la planimetria generale rappresentata in scala 1:200, contenuta nell'Autorizzazione Edilizia n. 39/2011. **CABINA ELETTRICA – sub 2** Non sono state riscontrate difformità. Tuttavia è opportuno precisare che, non è stato possibile visionare l'interno dei locali poiché non accessibili a causa della irreperibilità delle chiavi della porta di accesso. Trattandosi di una cabina elettrica, verosimilmente utilizzata dal personale E.N.E.L., si è preferito non procedere all'accesso forzoso, in quanto l'ingresso ai locali è riservato esclusivamente al personale addetto. La consistenza è stata rilevata dall'esterno. **CABINA ELETTRICA – sub 1** Non sono state riscontrate difformità. Tuttavia è opportuno precisare che, non è stato possibile visionare l'interno dei locali poiché non accessibili a causa della irreperibilità delle chiavi della porta di accesso. Trattandosi di una cabina elettrica, verosimilmente utilizzata dal personale E.N.E.L., si è preferito non procedere all'accesso forzoso, in quanto l'ingresso ai locali è riservato esclusivamente al personale addetto. La consistenza è stata rilevata dall'esterno.

Regolarizzazione delle difformità accertate – SUB 3 – Corpo A. Per gli abusi commessi è possibile applicare la sanatoria edilizia ai sensi degli art. 6 bis e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i.. Il probabile costo per la regolarizzazione, consistente nella presentazione della pratica edilizia presso gli enti competenti ed esclusi diritti di segreteria, irrogazioni delle sanzioni previste dalla normativa in questione, ogni eventuale altro onere da corrispondere che sarà quantificato in sede di istruttoria della pratica edilizia, ammonta in € 4.000,00 circa. La pratica è subordinata all'eventuale rilascio dei nulla osta da parte degli enti che tutelano i vincoli presenti nella zonizzazione in oggetto. Regolarizzazione ai sensi dell'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47. L'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto nonostante le ragioni del credito di un creditore non ipotecario intervenuto, sembrano essere di data anteriore all'entrata in vigore della legge 24 Novembre 2003, n. 326, gli abusi sono stati commessi in area soggetta a bene paesaggistico, pertanto in contrasto con i dettami del condono edilizio in questione. Pertanto gli abusi riscontrati sanabili, potranno essere regolarizzati solamente avvalendosi delle disposizioni contenute negli art. 6 bis e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepiti nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i., come da procedimento prima descritto. A seguito della superiore regolarizzazione, sarà necessario ripresentare la Segnalazione Certificata di Agibilità, con la documentazione occorrente allo scopo. Il costo per tale adempimento è di € 3.000,00 circa, esclusi diritti di segreteria e ogni altra certificazione necessaria per rendere la pratica completa per la successiva istruttoria. Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con D.A. n. 76/DRU del 23/02/2001 e ulteriori modifiche apportate con D.D.G. n. 785 del 24/07/2009, visto il Piano Regolatore Generale Consortile, il suolo su cui insiste il cespite identificato con la particella 2127 del foglio di mappa n. 39, ricade per intero nella zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo "D1 – per insediamenti industriali soggette a piano di settore" e zona omogenea "D1 – zone industriali esistenti", le cui modalità esecutive sono fissate dagli art. 54 e 19.1 dei rispettivi strumenti urbanistici. Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale Consortile, la particella 1840 ha la destinazione di viabilità e parcheggi. Si precisa altresì che, le suddette particelle sono interessate dal vincolo sismico

di seconda categoria (Legge n. 64/1974) e dal vincolo Beni Paesaggistici (art. 142, lett. a, D.lgs n. 42/2004).

Corpo C, sub 3 – confronto progetto architettonico – CILA prot. n. 15353 del 14/02/2024 e stato attuale

Si ribadisce che, nel carteggio inerente il fascicolo urbanistico non sono state trovate delle tavole con la rappresentazione grafica dei corpi accessori aventi destinazione d'uso centrale termica e cabina elettrica e premesso che, per gli stessi, in data 14/07/2016, prot. n. 31018, è stata presentata richiesta per il rilascio del Certificato di Agibilità, successivamente integrata con la Segnalazione Certificata di Agibilità del 11/07/2018, prot. n. 33924, ai fini della verifica della consistenza urbanistica è stato eseguito il confronto con le planimetrie catastali.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente. Non ci sono oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente. Si segnala una prescrizione contenuta nella Concessione Edilizia n. 14 del 07/03/2005, inerente il vincolo di 1/10 della superficie dell'intero lotto, da destinare a verde con la realizzazione di prati e messa a dimora di alberi di alto fusto. Nella relazione generale del titolo edilizio in oggetto è stata riscontrata la costituzione di un vincolo a parcheggio nell'area scoperta, per una superficie di m² 1.169,50.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzabili nel contesto della procedura.

Tra gli oneri e i vincoli cancellati o comunque regolarizzabili nel contesto della procedura si segnalano quelli inerenti le spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche. I costi che saranno detratti dal totale della stima sono i seguenti: – spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità edilizie - € 4.000,00 circa; – spese tecniche per la presentazione della S.C.A. – Segnalazione Certificata per l'Agibilità - € 3.000,00 circa.

2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Si è proceduto alla verifica dell'esistenza di censi, livelli e usi civici per i beni facenti parte del presente lotto di vendita. In data 29/04/2024, prot. n. 40395, il dott. ... n.q. di Assessore agli Usi Civici, ha rilasciato attestazione inviata a mezzo p.e.c., specificando che, al momento, non possono essere rilasciate puntuali certificazioni riguardo l'esistenza o meno di diritti di uso civico nel territorio del Comune di Termini Imerese. Le ricerche di natura storico-giuridica e eventualmente, le indagini sui luoghi, necessarie per il rilascio delle attestazioni di che trattasi, richiedono tempi lunghi. Altresì è stato precisato che i diritti di uso civico possono essere estinti da parte dei soggetti titolari di atto pubblico di provenienza mediante il pagamento a favore del Comune di una somma il cui importo è determinato secondo quanto stabilito all'art. 26 della L.R. 10/1999 e s.m.i. ed all'art. 5 della L.R. n. 28/2000 e s.m.i. ... E' stato inoltre accertato che nell'edificio in questione non è stato costituito un Condominio ... “

Inoltre si specifica che con istanza depositata in data 04.07.2025 l'Ing. Davide Bafumo scriveva; “ ... Il sottoscritto Ing. Davide Bafumo, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal Giudice per le Esecuzioni Dott.ssa Giovanna Debernardi del Tribunale di Termini Imerese, in riferimento all'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, premesso che, - occorre eseguire un accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, ai fini della richiesta e rilascio di copia conforme della relativa e necessaria documentazione probante, occorrente per la ricostruzione ventennale del dominio, consistente nell'acquisizione dei tipi di frazionamento, tipi mappali e dichiarazioni DO.C.F.A., atteso che nel corso degli anni gli identificativi hanno subito una variazione; - è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni nei corpi A e C, contenuti nell'unità immobiliare censita in catasto al foglio di mappa n. 29, p.lla 2127 sub 3; CHIEDE alla S.V. di essere autorizzato ad eseguire l'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, per richiedere copia conforme della relativa e necessaria documentazione catastale probante, occorrente per la ricostruzione ventennale del dominio, consistente nell'acquisizione dei tipi di frazionamento, tipi mappali e dichiarazioni DO.C.F.A., atteso che, nel corso degli anni gli identificativi hanno subito una variazione. Inoltre, considerato che, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni nei corpi A e C, e che pertanto è necessario eseguire l'aggiornamento catastale del bene oggetto di esecuzione immobiliare, si chiede l'autorizzazione per il deposito della planimetria catastale per mezzo di procedura DO.C.F.A. relativo al subalterno 3, che comprende i corpi A – B – C e locali tecnici. Le variazioni richieste si rendono necessarie poiché in sede di aggiudicazione del lotto di vendita, il bene dovrà essere trasferito con la corretta rappresentazione grafica che sarà contenuta nella nuova planimetria da depositare, da cui scaturiranno i regolari e rettificati dati di classamento, quale categoria, classe, consistenza, superficie, rendita catastale, necessari per il calcolo corretto delle imposte di

registro, ipotecarie e catastali da liquidare in sede di trasferimento ... “; con provvedimento emesso in data 10.07.2025 il Giudice autorizzava tale richiesta; l'espletamento di tali incumbenti è in corso da parte del perito stimatore.

Il complesso immobiliare di cui sopra viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova quale risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente 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: le spese tecniche di regolarizzazione delle difformità edilizie (€ 4.000,00) e le spese tecniche presentazione S.C.A. (€ 3.000,00) sono state già detratte dal prezzo base di stima e quindi dal prezzo base d'asta.

I predetti immobili sono meglio descritti nella evocata relazione di stima, e successivi elaborati, a firma dell'esperto stimatore, Ing. Davide Bafumo, in atti, che devon intendersi qui richiamati e trascritti ed ai quali si fa rinvio anche 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.astetelematiche.it

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima e scritti integrativi, a firma dell'esperto, reperibili 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 alla relazione di stima, e scritti integrativi, 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: IT25Q0200843641000107239867.

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 l'aggiudicatario è tenuto al **versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, sul conto della procedura entro 120 giorni dalla aggiudicazione ovvero entro altro termine inferiore indicato nell'offerta**. L'aggiudicatario è tenuto, inoltre, **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 dal Delegato e quantificato salvo conguaglio, **sul conto della procedura entro 120 giorni dalla aggiudicazione ovvero entro 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

Per ricevere assistenza l'utente interessato a partecipare alla vendita potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto:



A. Call center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 al numero: 0586.20141;

B. E-mail: assistenza@astetelematiche.it;

C. 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).

I servizi di assistenza riguardano i seguenti ambiti:

- supporto all'utenza per la corretta consultazione dell'avviso di vendita e della relazione di stima;
- supporto per la consultazione delle vendite giudiziarie con beni nelle zone di interesse tramite sistema di geo localizzazione;
- supporto all'utenza per la richiesta di visita dell'immobile mediante il Portale delle vendite pubbliche (obbligatoria);
- supporto all'utenza per la compilazione e la presentazione dell'offerta telematica tramite il modulo web ministeriale presente sul Portale delle vendite pubbliche e sui Portali del gestore delle vendite telematiche;
- supporto per il corretto versamento della cauzione;
- supporto per la verifica dei requisiti hardware necessari alla partecipazione per via telematica;
- supporto all'utilizzo della consolle di gara;
- rilascio della PEC e del dispositivo di firma digitale (su richiesta) utili alla presentazione dell'offerta telematica ed alla partecipazione;
- ulteriori approfondimenti sulle vendite telematiche.

Termini Imerese, 15 ottobre 2025.

Il Professionista Delegato
Avv. Giancarlo Lo Bello

