

Avv. Vincenzo Durante
Via Salemi Oddo, 2
90018 Termini Imerese
TEL. 3383705010 – 091/9101860
Vincenzo.durante@cert.avvocatitermini.it

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**Ufficio Esecuzioni immobiliari**

Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 132/2023 RIUNITA CON 5/2024

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

Il delegato, Avv. Vincenzo Durante, con studio in Termini Imerese, Via Salemi Oddo n. 2, tel.091/9101860, fax lo stesso, cellulare 3383705010, indirizzo e-mail: durantevincenzo14@libero.it, pec: vincenzo.durante@cert.avvocatitermini.it

- vista l'**ordinanza di vendita** del G.E. dott.ssa Debernardi del giorno 19 febbraio 2025;
- vista la circolare emanata dai Giudici Dell'Esecuzione in data 25 ottobre 2022;
- viste le certificazioni notarili rispettivamente del 02/11/2023 a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, del 02/02/2024 e 20/12/2024 a firma del Notaio dott. Nicolò Tiecco;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

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

della vendita sincrona pura senza incanto dei seguenti beni immobili siti in Termini Imerese (PA) C.da Calcasacco snc e nello specifico:

LOTTO N.1: piena proprietà di un immobile adibito ad abitazione, ubicato al piano primo di un fabbricato pluripiano di tre elevazioni fuori terra, composto da otto vani.

L'immobile è identificato al catasto fabbricato al foglio 24, particella 531 sub. 4 (ex particella 1116 sub 4), cat. A/2.

La conformità catastale risulta congrua con lo stato dei luoghi.

L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato in assenza di qualsiasi autorizzazione licenza e/o titolo edilizio. Per il detto fabbricato risulta presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.R. 47/85 per il quale il Comune di Termini Imerese (PA) ha disposto di diniego di concessione edilizia in sanatoria. Pertanto, il suddetto immobile, allo stato, non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio. Pur non di meno, secondo il parere del tecnico stimatore, tenuto conto che all'epoca la Soprintendenza aveva manifestato parere favorevole, l'immobile in questione potrebbe rientrare

nella casistica di sanabilità prevista dalla normativa vigente (DPR n. 380/01, L.R. 16/16, L.R. 23/21), previa definizione e/o rinnovo dell'istanza di sanatoria, mediante la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria e consequenziale segnalazione certificata di agibilità parziale, relativa al solo primo piano, i cui costi, a carico dell'aggiudicatario, risultano detratti dal prezzo base d'asta.

Il tutto meglio specificato nella perizia redatta dal tecnico ing. Salvatore Vivirito.

L'immobile risulta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

LOTTO N.2: piena proprietà di un immobile adibito ad abitazione in villini, indipendente, ubicato al piano terra e al primo piano un lastrico solare accessibile da una scala esterna, con accesso da un cancello carrabile, di vani cinque.

Identificato al foglio 24, particella 1116, sub 1 e categoria A/7.

La conformità catastale non risulta congrua con lo stato dei luoghi.

L'immobile presenta una serie di difformità ascrivibili a una diversa distribuzione interna. Inoltre si evidenzia che adiacente al corpo di fabbrica principale vi è un manufatto con struttura in legno ed un corpo separato in muratura, realizzati senza un regolare titolo autorizzativo.

L'immobile è stato realizzato in assenza di qualsiasi autorizzazione non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio licenza e/o titolo edilizio. Per il detto fabbricato risulta presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.R. 47/85 per il quale il Comune di Termini Imerese (PA) ha disposto in diniego di concessione edilizia in sanatoria. Pertanto, il suddetto immobile, allo stato, non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio. Pur non di meno, secondo il parere del tecnico stimatore, tenuto conto che all'epoca la Soprintendenza aveva manifestato parere favorevole, l'immobile in questione potrebbe rientrare nella casistica di sanabilità prevista dalla normativa vigente (DPR n. 380/01, L.R. 16/16, L.R. 23/21), previa definizione e/o rinnovo dell'istanza di sanatoria, mediante la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria e consequenziale segnalazione certificata di agibilità parziale, relativa al solo primo piano, i cui costi, a carico dell'aggiudicatario, risultano detratti dal prezzo base d'asta.

Il tutto meglio specificato nella perizia redatta dal tecnico ing. Salvatore Vivirito.

L'immobile risulta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

LOTTO N.3: piena proprietà di un immobile adibito a magazzino, posto al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato a due elevazioni, vi si accede dal piazzale comune a mezzo di una porta che conduce a una rampa di scale coperte, oltre che da un ampio e comodo ingresso posto direttamente a piano seminterrato raggiungibile da una scala esterna.

Identificato al foglio 24, particella 531 sub 7 (ex particella 1116 sub 1) cat. C/2, di circa mq. 63.

La conformità catastale risulta congrua con lo stato dei luoghi.

L'immobile è stato realizzato in assenza di qualsiasi autorizzazione non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio licenza e/o titolo edilizio. Per il detto fabbricato risulta presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.R. 47/85 per il quale il Comune di Termini Imerese (PA) ha disposto in diniego di concessione edilizia in sanatoria. Pertanto, il suddetto immobile, allo stato, non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio. Pur non di meno, secondo il parere del tecnico stimatore, tenuto conto che all'epoca la Soprintendenza aveva manifestato parere favorevole, l'immobile in questione potrebbe rientrare nella casistica di sanabilità prevista dalla normativa vigente (DPR n. 380/01, L.R. 16/16, L.R. 23/21), previa definizione e/o rinnovo dell'istanza di sanatoria, mediante la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria e consequenziale segnalazione certificata di agibilità parziale, relativa al solo primo piano, i cui costi, a carico dell'aggiudicatario, risultano detratti dal prezzo base d'asta.

L'immobile risulta allo stato grezzo e in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

Fa parte del presente lotto, quello identificato nella perizia di stima come **LOTTO B:** ½ di un terreno sito nel Comune di Termini Imerese alla C.da Calcasacco snc. Trattasi di un terreno costituito da due particelle limitrofe e confinanti, vi si accede da un cancello carrabile dove si trova un ampio spazio in cemento utilizzato per area di parcheggio. In prossimità del cancello vi è un manufatto in muratura destinato a magazzino, proseguendo si giunge ad un ultimo tratto dove si trova un manufatto con muretti in c.a. e copertura alla buona, probabilmente destinato a canile.

Identificato al catasto terreni al foglio 24, particelle 379 e 710.

Si rappresenta che trattandosi di un terreno attiguo ai lotti 1,2 e 3, il presente lotto viene, per ragioni di opportunità, sentito il tecnico stimatore, accorpato al lotto n. 3.

In ogni caso si invitano gli eventuali offerenti ad esaminare le perizie di stima a firma dell'ing. Vivirito.

Si precisa che fanno parte dei tre lotti, anche le parti comuni della particella 531 (in quota parte) individuate catastalmente con i sub 1 e 2 che rappresentano, rispettivamente la corte esterna di pertinenza (sub. 1 – b.n.c.c ai subb 4,5,7,8,9,10) ed il corpo scala del fabbricato (sub. 2 b.c.n.c. ai subb 4,5,8,9).

LOTTO N.4 preliminarmente si rappresenta che il lotto in questione viene identificato nella perizia di stima come **LOTTO A**, piena proprietà di un fabbricato urbano pluripiano costituito da tre elevazioni fuori terra, in gran parte grezzo sia internamente che esternamente, ubicato in Termini Imerese (PA) in Via Scopari nn. 13/15. L'accesso avviene attraverso un varco chiuso da un pannello in lamiera da dove si entra nel locale individuato come magazzino, costituito da tre ambienti comunicanti, con ivi ubicata scala che conduce ai piani soprastanti (primo e secondo).

Identificato in catasto al foglio MU, particella 3217 sub 5(piano terra/magazzino) cat. C/2 e sub 6 (piano primo e secondo) cat. A/2.

La conformità catastale non risulta congrua con lo stato dei luoghi.

L'immobile presenta una serie di difformità ascrivibili a una diversa distribuzione interna.

Trattasi di immobile realizzato in epoca antecedente al 1942. Successivamente sono stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria in difformità al titolo edilizio rilasciato per i quali è stata presentata istanza in sanatoria a cui ha fatto seguito la concessione edilizia in sanatoria.

Allo stato attuale, però, l'immobile non risulta regolare sotto il profilo urbanistico edilizio a causa di tutta una serie di difformità rilevate nella distribuzione interna rispetto a quanto previsto nel titolo autorizzativo.

Pur non di meno, secondo il parere del tecnico stimatore, tenuto conto che all'epoca la Soprintendenza aveva manifestato parere favorevole, l'immobile in questione potrebbe rientrare nella casistica di sanabilità prevista dalla normativa vigente (DPR n. 380/01, L.R. 16/16, L.R. 23/21), previa definizione e/o rinnovo dell'istanza di sanatoria, mediante la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria e consequenziale segnalazione certificata di agibilità parziale, relativa al solo primo piano, i cui costi, a carico dell'aggiudicatario, risultano detratti dal prezzo base d'asta.

Data della vendita: 16 LUGLIO 2025 DALLE ORE 10,30 ALLE ORE 12,30.

Prezzo base LOTTO N. 1: € 68.000,00 (sessantaottomila/00), Offerta minima: € 51.000,00 (cinquantaunomila/00); Rilancio minimo € 2.500,00;

Prezzo base LOTTO N. 2: € 44.000,00 (quarantaquattromila/00), Offerta minima: € 33.000,00 (trentatremila/00) ; Rilancio minimo € 2.000,00;

Prezzo base LOTTO N. 3: € 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00), Offerta minima: € 10.125,00 (diecimilacentoveventicinque/00) ; Rilancio minimo € 1.000,00;

Prezzo base LOTTO N. 4: € 38.000,00 (trentaottomila/00), Offerta minima: € 28.500,00 (ventiottomilacinquecento/00) ; Rilancio minimo € 1.500,00;

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO 1: occupato dal debitore.

LOTTO 2: libero.

LOTTO 3+ LOTTO B :occupato dal debitore.

LOTTO 4: libero.

Luogo della vendita

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

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma dell'esperto ing. Vivirito 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 dell'immobile

Il Delegato avv. Vincenzo Durante 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 338/3705010.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto telematiche devono essere rispettivamente inviate e/o 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@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 sincrona pure" allegate al presente avviso.

Modalità di versamento della cauzione

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: **IT04D0200843641000106983714**.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.132/2023 R.G.E., con l'indicazione di un nome di fantasia", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, si rinvia alle "Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure" allegate al presente avviso.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE

Il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere versato dall'aggiudicatario nel termine di gg 120 (centoventi) dalla data di aggiudicazione. **Trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario**, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare del credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario, nonché la causale da indicare nel bonifico. Successivamente il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario e che dovrà avvenire entro 120 gg dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nella offerta di acquisto. Si precisa che il versamento sarà effettuato direttamente al creditore fondiario nella misura dell'80% mentre il restante 20% (quota di accantonamento) direttamente sul conto della procedura **a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate: IT04D0200843641000106983714, intestate a "E.I.n. 132/2023 Trib. Termini Imerese" con la causale: versamento restante saldo prezzo Trib. T.Imerese es.imm. rgn. 132/2023 con l'indicazione del lotto**".

Nello stesso termine (120 gg) e con le stesse modalità, dovranno essere versate le spese della procedura, determinate, forfettariamente, nella misura del 15% sul prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, **a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate:**

IT04D0200843641000106983714, intestate a “E.I.n. 132/2023 Trib. Termini Imerese” con la causale: versamento spese relative al lotto n...”.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di aggiudicazione 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 cpc.

Il delegato precisa che, solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni fiscali richieste dall'aggiudicatario, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, in ogni caso sempre salvo eventuale conguaglio che potrà essere richiesto in qualsiasi momento.

Si informa l'aggiudicatario che, ai sensi dell'art. 585 comma 4 cpc, nel termine fissato per il versamento del prezzo, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231.

Assistenza

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nelle condizioni generali di vendita, da recapitarsi sul sito internet www.astegiudiziarie.it

Termini Imerese lì 20/03/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Vincenzo Durante