



## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

### Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 150/2022 r.g.es.

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA PURA

Il sottoscritto **Avv. Salvatore Sparacino**, con studio in Termini Imerese nella Via Falcone e Borsellino n. 85 (con i seguenti recapiti: telefonico 091.8114992 ed indirizzo PEC [salvatore.sparacino@cert.avvocatitermini.it](mailto:salvatore.sparacino@cert.avvocatitermini.it)), professionista delegato alle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato relativo al procedimento esecutivo descritto in premessa, giusto provvedimento emesso ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal G.Es. del Tribunale di Termini Imerese, in data 23.11.2023;

vista la relazione notarile a firma del Notaio N. Tiecco del 10.02.2023 e gli atti processuali;  
ritenuto necessario pertanto fissare la vendita dei beni;  
viste le precedenti dichiarazioni di aste deserta;  
visto l'art. 591 bis c.p.c.

#### AVVISA

che, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., è disposta la vendita telematica sincrona pura dei seguenti beni  
**“LOTTO 1**

*Piena proprietà di una palazzina per civile abitazione di 4 elevazioni fuori terra sita nel Comune di Contessa Entellina (PA) e composta dall'unione di un fabbricato che si sviluppa su 4 piani fuori terra con ingressi in via Clesi, 6 e in via Marsala, 24 (Bene 1) e di un locale autorimessa con ingresso in via Marsala, 28 (Bene 2).*

**Bene N° 1** – piena proprietà di una palazzina ad uso residenziale che si innalza di 4 elevazioni fuori terra sita nel comune di Contessa Entellina (PA) dotato di due ingressi principali autonomi; il primo posizionato in via Clesi n° 6 che permette l'accesso direttamente al piano primo catastale e l'altro in via Marsala, 28 che conduce invece al piano terra catastale.

*Il bene internamente presenta la seguente distribuzione degli spazi in base ai piani catastali:*

- ☐ piano seminterrato: ingresso (via Marsala, 28), vano scala, locale cantina ad uso studio con accesso diretto tramite apertura con saracinesca;
- ☐ piano terra: ingresso (via Clesi, 6), vano scala, cucina con balcone, disimpegno, wc e salone;
- ☐ piano primo: vano scala, tre camere da letto, disimpegno, ripostiglio e wc;
- ☐ piano secondo: vano scala, soffitta con wc e locale sottotetto e terrazza quasi interamente verandata con soprastante impianto fotovoltaico.

*Il bene allo stato attuale ha una superficie netta (utile) di 127,29 m<sup>2</sup>, mentre al secondo piano è presente una soffitta di 34,42 m<sup>2</sup> oltre ad una veranda di 22,57 m<sup>2</sup>, sulla cui copertura insistono i pannelli fotovoltaici, e una terrazza scoperta di 4,56 m<sup>2</sup>.*

*L'immobile è censito al CF al fg.47 p.lla 1402 sub 1 cat. A/3 cl.2 cons. 9 vani mq. 233 rend. €. 385,79 Piano T-1-2*

**Bene N° 2** – piena proprietà di un locale autorimessa, collegato direttamente col bene 1 tramite porta lignea, sita nel Comune di Contessa Entellina (PA) con ingresso rappresentato da un'apertura con saracinesca in via Marsala, 24. L'unità immobiliare ha una sagoma rettangolare ed è un unico locale ad uso garage di superficie lorda coperta 52,95 m<sup>2</sup> con un piccolo ripostiglio di 3,40 m<sup>2</sup> adibito a locale tecnico nel quale è posizionato il serbatoio con relativa autoclave.

*Il bene presenta un accesso diretto da strada (via Marsala) rappresentato da una saracinesca e una sola finestra.*

*L'immobile è censito al CF al fg.47 p.lla 1402 sub 2 cat. C/6 cl.6 mq. 47 rend. €. 50,97 Piano T.-*

*La vendita del lotto unico non è soggetta IVA.*

*Immobile occupato da parte esecutata.*

Nella CTU, in atti, si evincono alcune difformità edilizie consistenti nella: 1) Realizzazione di un locale di sgombero e di un wc nel locale sottotetto e di una veranda nel secondo piano, difformità coincidenti con quelle catastali già menzionate nell'apposito paragrafo. 2) In luogo di una finestra, nel piano primo prospiciente la via Marsala, è stata eseguita una porta/finestra che permette accesso diretto al balcone.

Dal punto di vista edilizio le difformità indicate non sono suscettibili di regolarizzazione in base alla tipologia dell'abuso e si dovrà quindi procedere al ripristino del locale sottotetto originario e della terrazza rimuovendo il locale di sgombero, il wc e la veranda esterna. In sede di rimozione del locale di sgombero è conveniente anche procedere alla rimozione in sicurezza del serbatoio, verosimilmente in eternit, posizionato nel locale sottotetto.

I superiori costi, che dovrà sopportare l'aggiudicatario, sono stati quantificati nella CTU in atti e detratti dall'originario valore di stima.-

**Prezzo base € 51.000,00**

**Offerta minima efficace € 38.250,00**

**In caso di gara fra più offerenti sarà previsto un rialzo minimo di € 2.000,00”**

## La vendita è stata disposta per il 14 Ottobre 2025 h. 15.30

### Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità telematica sincrona pura presso la **Sala Aste Telematiche**, sita in Termini Imerese, Via Vittorio Amedeo n. 30, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Si invitano i creditori e gli offerenti a partecipare telematicamente per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti. Potranno partecipare o assistere alle operazioni di vendita i soggetti indicati dall'art. 20 commi 1 e 2 D.M. 32/2015.

### Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. F. Ferro del 12.10.2023 reperibile su siti [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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 Sparacino Salvatore 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>, sino a 10 giorni prima della vendita. Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 091/8114992 nei giorni di Lunedì e Mercoledì h. 16.30-19.00.

### 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 (13.10.2025).

**Le offerte telematiche** devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando **esclusivamente** il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e attraverso il portale del gestore di vendita telematica <http://www.astetelematiche.it> cliccando sul link presente nel dettaglio della scheda del singolo 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](mailto: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

**Per le offerte telematiche**, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: IT39R0200843641000106793972, indicando nella causale: **Esec. Imm. n. 150/2022 Trib Termini Im.** precisando che il bonifico della cauzione dovrà concretizzarsi, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, entro le h. 24.00 del giorno precedente la data della vendita. (Si consiglia di eseguire il bonifico ordinario almeno 5 giorni prima, bonifico urgente almeno 3 giorni prima della scadenza del termine).

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

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, della quota parte del 50 % del compenso del professionista incarico per la predisposizione del decreto di trasferimento, degli oneri tributari e delle spese per la trascrizione della proprietà ( forfettariamente quantificate nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio), entro massimo 120 giorni, ovvero altro termine

inferiore indicato nell'offerta, dall'aggiudicazione a pena di decadenza dell'aggiudicazione. L'importo di detti oneri sarà comunicato entro quindici giorni dall'esperimento di vendita dal Delegato ovvero dall'ausiliario nominato dal Delegato medesimo. In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme già versate.

**In presenza di Creditore fondiario - come nel caso in specie** - il Delegato inviterà senza ritardo il creditore a precisare l'ammontare del credito. L'importo da versare **entro il termine di 60 gg** per il saldo prezzo e per le spese conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura del 80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito), mentre il restante 20% sarà versato sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili..

#### **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 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 al numero: 0586.20141;

E-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

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).

Termini Imerese, 02 luglio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

*Fto Salvatore Sparacino n.g.*

