

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva immobiliare n. 17/2025

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA PURA

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Roberto De Antonellis, con studio in Termini Imerese (PA) in Via Garibaldi 63, indirizzo mail: deantonellis@gmail.com, pec: deantonellis@pec.it, cell: 348 5489575, tel/fax: 091/8112455:

- vista la delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato notificata in data 01/07/2025;
- 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 bene immobili siti in Casteldaccia (PA) alla via Nutricato n. 9 piano terra, piano primo e piano secondo, iscritti al NCEU di Palermo al fg. 1 particella 485, sub. 2 e sub. 3, categoria A/4, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti:

LOTTO UNICO: Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in una palazzina con due ingressi indipendenti dislocata su piano terra, primo e secondo. Guardando la facciata della palazzina, l'ingresso posto sulla sinistra consente di accedere al primo e secondo piano mentre dall'ingresso sulla destra si accede all'immobile posto a piano terra.

La palazzina si trova in zona residenziale del Comune di Casteldaccia (PA). Attualmente l'immobile al piano terra è occupato da uno dei comproprietari; quello posto al primo e secondo piano è stato concesso in locazione a terzi con contratto di data antecedente al pignoramento e con scadenza fissata al 31.05.2027.

Nella perizia redatta dall'Arch. Luca Spanò gli immobili vengono suddivisi e descritti come 2 lotti differenti. A seguito della disamina dell'elaborato peritale, il Tribunale di Termini Imerese ha disposto la vendita degli immobili come lotto unico.

Data della vendita: 14/11/2025

ore 10:00

Prezzo base € 27.479,00

Offerta minima € 20.609,00

Rilancio Minimo € 2.000,00

Luogo della vendita

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La vendita si terrà in modalità telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it.

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Spanò Luca, reperibile sui siti pvp.giustizia.it, astegiudiziarie.it, immobiliare.it, 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.

In relazione alla situazione urbanistica, si precisa:

L'immobile posto al piano terra non risulta regolare per la legge n° 47/1985 e ai sensi dell'art. 9 del DPR 380/2001. Per i dettagli si fa espresso rinvio alla relazione di stima dell'Arch. Luca Spanò.

Tutte le difformità possono essere regolarizzate tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria, la redazione dell'Attestato Prestazione Energetica ai sensi del d.lgs. n. 192/2005 e la redazione di tutte le Dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del DM. 37/2008 e la presentazione della SCA ai sensi dell'art. 24, comma 4, lett. b) del d.P.R. n.380/2001.

L'immobile posto invece al piano primo e secondo presenta delle difformità urbanistiche più gravi che richiederanno una drastica rimozione del volume insanabile attraverso la totale demolizione del piano secondo e una parziale demolizione del piano primo, portando la superficie futura del piano primo a circa 40 mq. Una volta avvenuta la demolizione parziale del piano primo la parte rimanente avrà un'altezza pari a 2,00 m e quindi sarà soggetta a cambio d'uso in quanto non potrà più essere adibita ad abitazione, ma soltanto a "Soffitta/magazzino" con categoria catastale C2.

Il prezzo base dell'intero compendio tiene quindi conto delle spese future necessarie per la regolarizzazione urbanistica degli immobili così come evidenziato in modo dettagliato all'interno della perizia redatta dall'Arch. Luca Spanò.

Condizioni della vendita

La vendita è soggetta alla normativa in materia di credito fondiario.

L'immobile sopra descritto sarà posto in vendita senza incanto al prezzo come sopra stabilito, secondo le modalità della procedura di vendita sincrona pura. Alla gara possono partecipare coloro che si sono registrati al sito gestore dell'asta e hanno rispettato i requisiti di identificazione, iscrizione ed offerta, incluso il versamento della cauzione, come indicato nelle disposizioni generali di cui *infra*, allegate al presente avviso d'asta.

In caso di aggiudicazione, trattandosi di un procedimento relativo a credito fondiario, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione già versata, nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito) nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti corrente del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.

L'aggiudicatario è tenuto altresì al pagamento degli oneri, diritti e spese di trasferimento, nella misura presuntivamente determinata del 20% del complessivo prezzo di aggiudicazione - salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato - entro il medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, ovvero entro 60 giorni dalla aggiudicazione.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.

Dopo la vendita sincrona pura, gli importi depositati a mezzo bonifico bancario dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari.

L'offerente è tenuto altresì al versamento degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Disponibilità del bene: piano terra occupato dal debitore, secondo e terzo piano da terzi con contratto di locazione

Visita dell'immobile

Il Delegato Avv. Roberto De Antonellis è stato nominato Custode Giudiziario dell'immobile sopra indicato; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Le richieste di visita dell'immobile 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 8112455 o 348 5489575 nei giorni di Lun. Merc. e Ven. dalle ore 17 alle ore 19.

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, e comunque reperibili sul sito internet del Tribunale di Termini Imerese o presso il gestore della vendita telematica.

Modalità di versamento della cauzione

Per le **offerte telematiche**, il versamento della cauzione, per un importo 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: **IT 98 S 02008 43641 000107310962**.

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, **si rinvia alle "Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure"**, allegate al presente avviso, e comunque reperibili sul sito internet del Tribunale di Termini Imerese o presso il gestore della vendita telematica.

Assistenza

In ogni caso, è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica** tramite *contact center* dedicato, attivo:

Lun-Gio 9.00/13.00 - 14.30/18.30 e Ven 9.00/13.00 - 14.30/17.00

ai numeri:

- Telefono +39 041 8622235 Fax +39 041 5351923

e-mail: info@garavirtuale.it

Termini Imerese, li 22/07/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Roberto De Antonellis

