

**avv. Livio Fiorani**

Abilitato al patrocinio dinanzi alla Corte Suprema di Cassazione ed alle altre Giurisdizioni Superiori  
c.f. FRN LVI 73R16 G273S - p.iva 04668630827  
tel. e fax 091.814.26.92 - 338/44.79.238  
pec: livio.fiorani@cert.avvocatitermini.it



## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari

#### Avviso di vendita senza incanto con modalità sincrona pura

#### Procedura esecutiva n. 171 / 2023 r.g.es.

#### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto avv. *Livio Fiorani*, Professionista Delegato, con studio in Termini Imerese nella via Stesicoro n. 11 tel. 091/814.26.92 e 338/4479238, indirizzo e-mail *avv.liviofiorani@gmail.com*, p.e.c. *livio.fiorani@cert.avvocatitermini.it*,

visto il provvedimento di delega alla vendita dei beni emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Termini Imerese in data 12/02/2025 e succ.;

vista la stima effettuata dall'esperto nominato, arch. *Salvatore Andrea Massaro* del 16/10/2024 e la successiva nota di rettifica del 02/04/2025;

visto il certificato redatto dal notaio, dott.ssa *Mario Sculco* del 27/05/2024 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili di seguito descritti;

visto il verbale delle operazioni di vendita senza incanto tenutesi in data 17/07/2024, rimaste deserte e ritenuto necessario procedere alla fissazione di nuova vendita con primo ribasso del 15%, conformemente alle previsioni di cui all'ordinanza di delega delle operazioni,

visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.;

#### AVVISA

che il giorno **19/02/2026 alle ore 10:00** si terrà in modalità sincrona pura, tramite la piattaforma *www.garavirtuale.it*, la vendita dei seguenti immobili:

#### LOTTO UNICO

Fabbricato civile ubicato a Casteldaccia (PA) - via Emilia nn. 26-28, piano T-1-2-3, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 3436, Categoria A4; confina: a Nord-Est con la via Emilia; a Sud-Est con la particella 1937; a Sud-Ovest con le particelle 1059 e 4027; a Nord-Ovest con la particella 2106.

**Prezzo base: € 169.088,91**

**Offerta minima: € 126.816,68**

**Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 5.000,00.**

**Stato dell'immobile: occupato dalla parte esecutata.**

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, nel rinviare a quanto più esaurientemente esposto nella perizia pubblicata, si dichiara che:

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato giusta "Nulla osta per esecuzione lavori edili" n. 171 del 10/02/1966 (Pratica n. 128/1965), rilasciato dal Comune di Casteldaccia (...) seguì l'Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 03/11/1981. Dalle ricerche d'archivio eseguite in data 27/09/2024 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casteldaccia non si evincono pratiche edilizie relative all'edificio in oggetto successive al citato Nulla Osta n. 171 del 1966. Eseguito il sopralluogo in data 21/09/2024 nell'edificio in oggetto, istituito il raffronto tra i rilievi dello stato di fatto con il progetto assentito nel 1966, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

**1) Ampliamento.**

Ampliamento del 2° piano rispetto al progetto assentito con "Nulla osta per esecuzione lavori edili" n. 171 del 10/02/1966 (Pratica n. 128/1965). Tale ampliamento è risultato abusivamente realizzato e NON sanabile (DPR n. 380/2001, Art. 31 "Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali"), pertanto se ne considererà il costo relativo alla sua demolizione tra le decurtazioni da apportare alla stima del bene nella sua interezza. Il calcolo del costo di demolizione è stato analiticamente determinato con la redazione dell'allegato Computo metrico estimativo

**2) Sopraelevazione.**

Su una porzione della terrazza al piano secondo prevista nel progetto assentito del 1966 (terrazza ampliata come descritto al punto precedente) è stata realizzata una sopraelevazione destinata a veranda, con pareti in muratura cieca su tre lati e copertura realizzata con struttura in tubi (scatolati) in acciaio, ad unica falda in pannelli sandwich isogrecati in poliuretano, con profilo grecato e supporto interno in alluminio centesimale; la parete esterna finestrata della veranda, prospiciente la terrazza del 3° piano, è realizzata in alluminio anodizzato e vetri singoli. Inoltre è stato realizzato, in muratura e con solaio piano, un torrino scala per la scala a chiocciola che collega il 2° e il 3° piano.

Tali opere risultano abusivamente realizzate e NON sanabili (DPR n. 380/2001. Art. 31 "Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali"), pertanto, tra le decurtazioni da apportare alla stima del bene, se ne considererà il costo relativo alla loro demolizione.

Il calcolo del costo di demolizione è stato analiticamente determinato con la redazione dell'allegato Computo metrico estimativo il cui importo complessivo per demolizione delle opere non sanabili descritte ai punti 1 e 2 ammonta ad € 11.976,07.

### 3) Diversa distribuzione degli ambienti interni.

E' stato realizzato, nei piani terra e secondo, lo spostamento della tramezzatura originariamente prevista nel progetto assentito nel 1966. Per tali opere non risulta essere stata presentata al Comune di Casteldaccia alcuna comunicazione, tuttavia le difformità riscontrate all'interno dei piani terra e secondo dell'appartamento possono essere sanate ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR n. 380/2001 che per la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori esige il pagamento della sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro presentando al Comune una C.I.L.A. cosiddetta "tardiva". Il costo approssimativo di detta pratica si stima in € 2.000,00 così determinato: € 1.000,00 per sanzione; € 100 per diritti di segreteria; € 900 per onorari e spese tecniche. Tale costo sarà detratto dalla stima del valore dell'immobile.

### 4) Inesistenza delle dichiarazioni di conformità relativi agli impianti.

Per le spese tecniche relative alla redazione delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico, nonché per la variazione catastale e la dichiarazione di agibilità dell'immobile (SCA) che si renderanno necessarie dopo la rimessa in pristino delle opere non sanabili, si stima un importo complessivo e approssimativo di € 2.500,00. Tale importo sarà detratto dalla stima del valore dell'immobile.

## Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità sincrona pura tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

## Descrizione dei beni posti in vendita

Gli immobili di cui sopra vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, quale risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti.

I predetti immobili sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, arch. *Salvatore Andrea Massaro*, che deve intendersi qui richiamata e trascritta ed alla quale si fa rinvio anche per tutto ciò che concerne la destinazione urbanistica e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che potrà essere consultata dall'offerente presso lo studio del professionista delegato

ovvero visionata sui siti [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.ientietribunali.it](http://www.ientietribunali.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e sui portali collegati al sistema aste.click.

### Soggetti che possono partecipare alle operazioni di vendita

Come previsto dal DM 32 / 2015, art. 20 "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 (..)".

### 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 suddette offerte telematiche devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertaprp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertaprp.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](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 **(di importo non inferiore al 10 % del prezzo di acquisto offerto)** dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura, il cui IBAN è il seguente: **IT59R0200843641000107019331**, con la seguente causale: **"E.I. n. 171 / 2023 Tribunale di Termini Imerese"**.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato entro le ore 24,00 del giorno precedente la data della vendita (ad es., si consiglia di eseguire il pagamento della cauzione almeno cinque gironi prima della data della vendita, se disposto con bonifico ordinario, od almeno tre giorni prima della vendita se effettuato tramite bonifico urgente, dovendosi in ogni caso rispettare il termine di accredito come sopra indicato).

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

In caso di aggiudicazione, **l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo**, dedotta la cauzione, **nonché degli oneri, diritti e 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*) - nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato - **entro il termine di 120 giorni dalla aggiudicazione stessa** (ovvero nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto).

Con la medesima comunicazione, che avverrà entro gg. quindici dall'aggiudicazione, il professionista delegato indicherà anche le modalità di versamento in favore del titolare del credito fondiario della parte del saldo prezzo (non superiore all'80 %) corrispondente al complessivo credito dallo stesso vantato per capitale, accessori e spese.

Resta salva la possibilità per l'aggiudicatario o dell'assegnatario di avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5, T.U.B. (e ciò previo accertamento, a propria cura, della sussistenza dei relativi presupposti e condizioni), assumendo i relativi obblighi e ciò purché paghi, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, al predetto Istituto quanto allo stesso dovuto per rate scadute, accessori e spese.

I versamenti in favore della procedura dovranno avvenire mediante distinti bonifici da effettuarsi sul conto corrente bancario facente capo alla procedura esecutiva stessa, il cui IBAN è stato indicato nel paragrafo che precede, eventualmente indicando il lotto di riferimento e con specificazione, nella causale, dell'imputazione al prezzo di aggiudicazione od alle spese di trasferimento.

Il termine per il versamento del prezzo e degli oneri di trasferimento non è suscettibile di proroga. 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; del pari sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario laddove questi non trasmetta, 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, fornisca al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d. lgs. n.231/2007.

### Assistenza

In ogni caso, è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica:**

**Per Edicom:**

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00  
e dalle 14:30 alle ore 18:00 sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923  
- sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372

E-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it);

Chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche  
[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); D. Tramite lo staff disponibile presso la SAT 2.0 – Sala Aste  
Telematiche sita in Termini Imerese Via Falcone e Borsellino n.85 dalle ore 9:00 alle  
ore 12:45 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00

Termini Imerese, 22/10/2025

Il Professionista Delegato  
avv. Livio FioraniASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®