

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. n°171/2024

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
SINCRONA PURA

Il professionista delegato, Dott. Fabio Marcellino, con studio in Termini Imerese, Via Trieste n.15, tel. 091811362, indirizzo e-mail fabiomarcellino@libero.it, pec fabio.marcellino@pec.commercialistipa.it;

- vista l'**ordinanza di vendita** del GE, Dott. ssa Giovanna Debernardi, del giorno 5 giugno 2025;
- vista la relazione, agli atti, del Notaio, Dott. Nicolò Tiecco;
- visti gli esiti infruttuosi dell'esperimento di vendita del giorno 24 settembre 2025;
- ritenuto necessario fissare una nuova data per la vendita dell'immobile pignorato a prezzo ribassato del 15% rispetto alla vendita ultima;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

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

della vendita senza incanto con modalità sincrona pura del seguente bene immobile sito in Santa Flavia, Via Bellacera, S.P. N°16 Bagheria Ventimiglia.

LOTTO UNICO:

piena proprietà dell'appartamento per abitazione residenziale, posto al piano secondo di un edificio privato a tre elevazioni fuori terra, oltre piano cantinato e seminterrato, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Flavia al Foglio 11, particella 257, sub 4, cat A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 104, rendita Euro 402,84.

Data della vendita: 16 gennaio 2026, ore 10,00 e ss.

Prezzo base: Euro 67.654.12.

Offerta minima: Euro 50.740,58

Rilancio minimo: Euro 3.000,00.

Stato di occupazione: occupato "*sine titulo*"

Luogo della vendita

La vendita si terrà esclusivamente in modalità sincrona pura tramite la piattaforma www.garavirtuale.it,

Descrizione dei beni posti in vendita

L'immobile di cui sopra, composto da un ingresso-soggiorno, un salone, un cucinino, un disimpegno, una camera da letto, due ripostigli che si affacciano su una corte di pertinenza, 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 ed azioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti.

Esso viene meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Maria Simonetta Militello, reperibile, oltre che sul portale delle vendite pubbliche, anche sui siti www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteanunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click; Alla stessa relazione si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Ai sensi degli art. 40 e 46 della Legge 47/85, il CTU, Arch. Maria Simonetta Militello, come riferisce nella relazione di consulenza tecnica agli atti, fa presente che, sono state rilevate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata dalla planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, ed in un aumento dei superficie data dalla realizzazione di un vano sulla area del terrazzo preesistente.

Nello specifico le rilevate difformità consistono, nella diversa distribuzione degli spazi interni, quindi in un diverso posizionamento dei tramezzi e degli infissi, oltre alla realizzazione di un vano cucinino su parte della superficie del terrazzo preesistente; una difformità nella zona salotto consistente nell'aumento di superficie e volume, cambiando la sagoma originale; nel non inserimento nel foglio di mappa catastale della particella campita che indica il fabbricato interessato.

Le difformità sopra enunciate possono essere sanate tramite il ripristino dello stato dei luoghi, precisamente a quello riportato negli elaborati del 1987 allegati alla richiesta di sanatoria in modo da essere conformi agli stessi al fine del rilascio della sanatoria.

Tutto l'edificio ove è ubicato l'appartamento è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e pertanto sono state presentate le seguenti istanze di condono edilizio:

- prot. n.8462 P.C. n. 990 del 02/10/1986,
- prot. n.8461 P.C. n. 989 del 02/10/1986,

- Certificato di idoneità sismica depositato il 18/11/2005 n.22928, presso l'Ufficio del Geni Civile di Palermo,
- Richiesta di nulla osta inoltrata alla Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo sez P.A.U. prot. 6513 del 27/03/1998,
- Relazione idrogeologica per autorizzazione allo scarico presentata in data 02/04/2007,
- Perizia giurata presentata in data 15/07/1990 prot.n.11093 del 16/09/1992,
- Perizia giurata presentata in data 06/11/1996 prot.n.841/96
- Autocertificazione igienico sanitaria presentata in data 04/04/2007 prot. 6175,
- Elaborato planimetrico e docfa presentato presso il catasto terreni e fabbricati in data 26/02/1987.

Si precisa che nelle pratiche presentate in Comune inerenti la domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 45/85, sono stati trovati degli elaborati grafici aventi date diverse in particolare del 1998 e 2007, quest'ultimi presentano una rappresentazione grafica che ritrae lo stato attuale ma in contrasto con quelli del 1998, specie in riferimento all'aumento di superficie e volume del vano soggiorno realizzato sul terrazzo e pertanto da un confronto con i tecnici del comune e verifiche effettuate alla SAS di Palermo, ed un accesso agli atti alla Soprintendenza di Palermo, da quanto dichiarato sull'atto di compravendita, si può dedurre che ai fini del rilascio della sanatoria, ai sensi della Legge 47/85 che non possono essere congrui e che avrebbero dovuto essere correlati ad un seconda domanda di condono edilizio, come quella della 724/1994 o 326/2003, in quanto gli abusi sono stati effettuati in data successiva alle domande di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 presente agli atti del Comune.

Inoltre:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile APE,
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico,
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico,
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il perito stimatore ha quantificato in totale Euro 12.916,70 circa le spese per il rilascio della sanatoria, per la regolarizzazione, le spese tecniche per presentazione SCIA, aggiornamento catastale e per il ripristino dello stato originario.

Il prezzo fissato dal perito stimatore, e, esposto sul presente avviso, risulta già decurtato delle somme sopra esposte.

In ogni caso, per gli abusi edilizi, ove esistenti, l'aggiudicatario potrà, ricorrendo i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001 N°380 e di cui all'art. 40, comma 6, della L.28.2.1985 N°47 e successive modificazioni

Si porta inoltre a conoscenza che, ai sensi del D.L. 04/06/2013 n°63 convertito in L.90/2013, l'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica, ragion per cui, l'eventuale aggiudicatario, dovrà accollarsi l'onere della dotazione del documento medesimo, ove necessario

Visita dell'immobile

Il Delegato Dott. Fabio Marcellino 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 0918113621.

Si precisa che, per ragioni strettamente organizzative, le visite sono sospese nei dieci giorni antecedenti la data fissata per la vendita.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto esclusivamente telematiche devono essere inviate dal **presentatore dell'offerta** entro le ore 17.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta. (15 gennaio 2026).

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

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: IT 69 P 02008 43641 000107278385, intestato "E.I. N 171/2024 TRIB TERMINI IMERESE", acceso presso Unicredit spa.

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

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 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923
- sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372
- e-mail: venditetelematiche@edicomspa.it

chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it

Termini Imerese, 25 settembre 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Fabio Marcellino