



## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

### Ufficio Esecuzioni immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare n. 21/2016 R.G.E.

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il delegato Avv. Salvatore Scannella, con studio in Termini Imerese, via Falcone e Borsellino n. 85, tel. 0918114992, indirizzo e-mail: salvo.scannella@gmail.com

- vista l'ordinanza di vendita del G.E. del Tribunale di Termini Imerese del giorno 02/12/2021;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

### AVVISA

che il giorno **11 febbraio 2026 alle ore 11:00** si terrà in modalità sincrona telematica, tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), la vendita senza incanto del seguente immobile:

**LOTTO UNICO:** Appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo, scala A, interno 6, di un fabbricato condominiale a cinque elevazioni fuori terra oltre piano cantinato, sito in Via Bernardo Mattarella n. 65 nel comune di Bagheria, composto da un ingresso soggiorno con affaccio su balcone prospiciente la stradella condominiale, una cucina con accesso nel balcone di cui sopra, un disimpegno, due camere da letto con affaccio su un ulteriore balcone prospiciente la strada condominiale, un servizio igienico con vano finestra su strada condominiale e un ripostiglio privo di vani finestra, il tutto per una superficie commerciale di 135,02 mq, distinto al C.F. del Comune di Bagheria al foglio 13, p.la 2106, sub 18, via Bernardo Mattarella piano 2 interno 6 scala A, cat. A/2, cl. 3, cons. 5,5 vani, superf. catastale: tot. 136 mq - escluse aree scoperte 128 mq, rend. €. 383,47.

**Prezzo base €. 81.378,88 - Offerta minima efficace €. 61.034,16**

**In caso di gara offerte minime in aumento €. 2.000,00**

In conformità alla vigente legislazione urbanistica si rende noto che, per quanto risulta dalla documentazione in atti, l'edificio cui fa parte l'appartamento oggetto di vendita, è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 44/86 del 28/07/1986 e successive varianti n. 11/87 del 02/02/1987 e n. 23/87 del 03/04/1987, inoltre, per una porzione del fabbricato suddetto comprendente il bene oggetto di vendita, in data 25/06/1987 è stato rilasciato dal Comune di Bagheria il certificato di agibilità ed abitabilità.

Tuttavia da una comparazione tra quanto rilevato e la planimetria catastale associata all'immobile riportante la data del 03/04/1987, l'esperto stimatore ha riscontrato delle difformità consistenti: nella diversa destinazione d'uso di quello che oggi è il vano cucina; nella diversa destinazione e distribuzione interna in corrispondenza del vano ingresso soggiorno nel quale catastalmente sono rappresentati un servizio igienico e un vano cucina; nella diversa altezza utile interna che catastalmente viene indicata in ml 3,00 contro la reale di 2,90ml; nella diversa superficie catastale rilevata pari a 135,02 mq inferiore rispetto a quella dichiarata pari a 136,00mq. Secondo il perito, tali difformità potranno comunque essere sanate come meglio precisato in perizia alla quale si rimanda. I costi stimati per la regolarizzazione dell'immobile sono stati detratti dal valore di stima.

L'immobile di cui sopra viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova come risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti.

**Al riguardo si precisa che:**

- il bene posto in vendita risulta altresì gravato da un sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. disposto dal G.I.P. del Tribunale di Termini Imerese con decreto del 17.10.2017 e trascritto il 17.11.2017;
- la suddetta misura cautelare reale, allo stato attuale, dalla documentazione prodotta in atti, risulterebbe ancora pendente.

Si precisa infine che la trascrizione del decreto di sequestro non rientra tra i gravami per i quali il Giudice dell'Esecuzione potrà ordinare la cancellazione con il decreto di trasferimento.

Si invitano gli eventuali interessati ad approfondire con i propri professionisti di fiducia lo stato di tale circostanza o a rivolgersi al sottoscritto professionista delegato per ulteriori informazioni contattando il numero telefonico 091/8114992.

#### **Luogo della vendita**

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

#### **Descrizione dei beni posti in vendita**

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Ivana Giarratana, reperibile sui siti [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, che deve intendersi qui richiamata e trascritta, alla quale si fa espresso rinvio - anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

#### **Visita dell'immobile**

Il sottoscritto Delegato è stato nominato altresì 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 esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE". In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi "Cognome", "Nome", "Email", "Conferma email", "Telefono". Dopo aver letto l'informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode nominato dal Giudice. Il Ministero garantisce che il trattamento dei dati avviene con modalità idonee a garantire la sicurezza e riservatezza ai sensi del D.lgs 196/2003 e che gli stessi dati non saranno, pertanto, trasmessi a soggetti terzi, ma utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse al servizio prestato dal portale.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 091/8114992.

#### **Modalità e termine di presentazione delle offerte**

Le offerte per la partecipazione alle vendite telematiche dovranno essere presentate **esclusivamente** tramite la compilazione guidata del modulo web ministeriale "Offerta Telematica", a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica

(<https://www.garavirtuale.it/>), cliccando sull'apposito pulsante presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

L'offerente è tenuto al pagamento del bollo digitale dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00), salvo che sia esentato ai sensi del d.P.R. n. 447/2000. Per poter procedere al pagamento, prima di uscire dal modulo di compilazione dell'offerta, è necessario copiare e/o salvare l'impronta (hash) del documento su cui apporre il bollo, tale impronta consiste in una stringa alfanumerica che il sistema genererà dopo aver selezionato l'opzione: *"Pagherò il bollo in autonomia e lo alleggerò all'email unitamente all'offerta"*. Il bollo può essere pagato a mezzo di carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio "Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati" presente sul sito <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate al seguente link: ([Portale Servizi Telematici. Pagamenti pagoPA \(giustizia.it\)](#)).

**L'offerta di acquisto telematica dovrà essere inviata dal presentatore dell'offerta entro le ore 17:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacerit](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit).** (allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta. Il file offerta da allegare è del tipo "offerta\_xxxxxxxxxx.zip.p7m" scaricato al termine della procedura dopo aver eseguito le operazioni di recupero dell'offerta o dall'url ricevuto per email), e si intenderà 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. Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche potranno essere 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@giustiziacerit.

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, che in conformità al disposto di cui al secondo comma dell'articolo 571 c.p.c., non potrà essere di importo inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "E.I. N 21/2016 TRIB TERMINI IMERESE AVV SCANNELLA SALVATORE", il cui IBAN è il seguente: **IT44X0200843641000106338899**; ove la cauzione - versata mediante bonifico bancario - non risulterà accreditata sul conto della procedura entro le ore 24:00 del giorno precedente la data della vendita, l'offerta sarà esclusa.

#### **Modalità di versamento del saldo**

Procedendo per un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario che non intenda o non possa 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), è tenuto al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, nella misura dell'80% direttamente al creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito) entro 60 giorni dall'aggiudicazione (o nel minore termine indicato nell'offerta di acquisto), nella misura del restante 20% (o diverso importo conseguente all'intervenuta precisazione del credito), sul conto corrente della procedura, a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel minore termine indicato nell'offerta di acquisto). Nel medesimo termine massimo di 120 giorni l'aggiudicatario dovrà inoltre versare una somma per oneri, diritti e spese di



trasferimento, nella misura allo stato presuntivamente determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare e delle eventuali agevolazioni richieste dall'aggiudicatario.



Il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento non è suscettibile di proroga. In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese e oneri di trasferimento nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione adotterà i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..



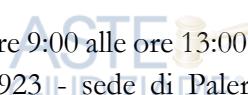
Per quanto non espressamente indicato in questa sede, si rinvia alle "Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure" allegate al presente avviso.

#### Assistenza

In ogni caso, è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica 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: venditelematiche@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 lì 15/10/2025



Il Professionista Delegato

Avv. Salvatore Scannella

