

**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**

Procedura di espropriazione immobiliare n° 260/ 2018 R.G.E.

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 oggetto del procedimento esecutivo immobiliare n° 260/ 2018 r.g.es. emesso ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal G.Es. del Tribunale di Termini Imerese in data 16/09/2021 ed il successivo provvedimento di nomina;

- vista la relazione ipocatastale a firma del notaio dr. *Maurizio Lunetta* del 25/02/2019;

- visto l'esito della vendita svoltasi in data 21/05/2025 e ritenuto doversi fissare nuova vendita a prezzo ribassato, secondo le direttive del G.Es. di cui al decreto del 28/10/2025,

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

AVVISA

che il giorno **18 marzo 2026 alle ore 09:30** si terrà in modalità sincrona pura, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, la vendita del seguente immobile:

LOTTO 01

Piena proprietà di un palazzo storico sito in Vicari, via Bettino Ricasoli n.23/29, della superficie catastale di 483 mq, posto al piano terra primo e secondo; identificato al catasto Fabbricati del detto Comune come segue: foglio MU, particella 773, categoria A/2, classe 3, consistenza 14 vani, Via Bettino Ricasoli n.22 n.28 piano T-1-2, rendita € 867,65.

Prezzo base: € 49.005,00

Offerta Minima: € 36.753,75

Rilancio minimo: € 2.000,00

Stato dell'immobile: nella disponibilità di parte esegutata

Studio Legale Fiorani – via Stesicoro n. 11, 90018 Termini Imerese (PA) – avv.liviofiorani@gmail.com

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 esaustivamente descritto in perizia, si dichiara che:

Lotto 01:

Nel P.R.G. vigente approvato con D.Dir. n° 178/DRU del 13.11.2017, dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, Dipartimento Reg.le Urbanistica di Palermo, l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea "A", come disciplinato dall'art. 11 delle N.T.A., la quale è da considerarsi "Zona di recupero", ove si applicano le norme e le agevolazioni previste dalla L. 457/78 e successive modificazioni nazionali e regionali. Nella variante al P.R.G. per il Centro Storico approvato con D.Dir. n° 334 del 22.03.2008, l'immobile risulta classificato come edificio di interesse monumentale.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione dell'immobile è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Con nota prot. n. 20210001312 del 02.03.2021 l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicari, attestava che per l'immobile non risulta alcuna Concessione Edilizia e/o Autorizzazione presente agli atti. Atteso che l'immobile è stato costruito in data antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 1150/1942, lo stesso è da considerare legittimo dal punto di vista urbanistico. Dal confronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale presentata in data 27.12.1939, al netto delle differenze riconducibili a meri errori di rappresentazione grafica della planimetria catastale, si rileva che non sono state apportate modifiche soggette a concessione e/o autorizzazione in data successiva alla costruzione dell'edificio, ovvero al deposito della planimetria catastale in atti depositata nell'anno 1939. Avendo il CTU rilevato l'assenza di difformità sostanziali tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo dell'immobile desunto dalla planimetria catastale del 27.12.1939, il bene è da considerare regolare sotto ogni punto di vista.

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità sincrona pura tramite la piattaforma www.astetelematiche.it

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto arch. *Vincenzo Luca Tripoli* del 14/05/2021, reperibile su siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteanunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click, ai quali 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 Professionista Delegato, avv. Livio Fiorani 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 i numeri telefonici 091/814.26.92 e 338/4479238.

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 offertapvp.dgsia@giustiziacer.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@giustiziacer.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 esecutiva, intestato "**Esec. Imm. n. 260 - 2018 Trib. Termini Imerese**", il cui IBAN è il seguente: **IT43L0200843641000106106805**,

con la seguente causale: **Proc. es. Imm. RGEI n. 260 / 2018** con indicato un "nome di fantasia".

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 giorni 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

Trattandosi di procedimento nel quale viene fatto valere un credito fondiario ai sensi del d.lgs 385 / 1993 (TU delle leggi in materia bancaria e creditizia), in adempimento al disposto di cui all'art. 41 del T.U. e delle previsioni del G.Es. l'aggiudicatario del lotto 01 sarà

tenuto a versare, entro 60 giorni dall'aggiudicazione (o nel minore termine indicato nell'offerta di acquisto), direttamente all'Istituto mutuante quella parte del saldo prezzo 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. Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non abbia inteso avvalersi della summenzionata facoltà il Delegato specificherà, con comunicazione che sarà trasmessa a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata nel domicilio, anche telematico, eletto, le modalità con cui effettuare il versamento per il saldo prezzo e per le spese conseguenti al trasferimento. In particolare dovrà essere accreditato al titolare del credito fondiario un importo pari - nella misura massima - all' 80% del prezzo di aggiudicazione (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito stesso) entro l'indicato termine di gg. 60; il restante 20 % (dedotto l'importo della cauzione) - ovvero il diverso importo conseguente all'intervenuta precisazione del credito - sarà versato - nel termine massimo di gg. 120 - al Professionista Delegato (e da questi riversato sul c/c intestato alla procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili). L'offerente è altresì tenuto al versamento - nel medesimo termine massimo di 120 gg. - degli oneri, diritti e spese di trasferimento, nella misura allo stato presuntivamente determinata nel 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà comunicata con le modalità di cui sopra dal professionista delegato. I pagamenti in favore della procedura dovranno avvenire mediante distinti assegni circolari (uno per il saldo prezzo, uno per le spese di trasferimento), intestati: "proc. es. n. 260 / 2018 r.g. Trib. Termini Imerese", ovvero mediante distinti bonifici da effettuarsi sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, 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 saldo prezzo e degli oneri di trasferimento non è suscettibile di proroga.

Assistenza

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

Per Aste Giudiziarie in Linea:

call center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto: tel. 0586 20141 e-mail: assistenza@astetelematiche.it. Staff disponibile presso la Sala Aste Telematiche di Aste Giudiziarie In linea 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, 07 dicembre 2025

Il Professionista Delegato
avv. Livio Fiorani