

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 27/2023

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA (3°)

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Luisa Centineo, con studio in Termini Imerese (PA), Via Bevuto n. 49 (indirizzo mail: luisacentineo@gmail.com, pec: luisa.centineo@cert.avvocatitermini.it; tel: 328 / 0241353),

- vista l'**ordinanza di vendita** del G.E. dr.ssa Giovanna Debernardi del giorno 2.04.2024;
- visto il verbale di asta deserta del di 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 del seguente bene immobile, così descritto in perizia, sito in ALIA (PA), VIA ORTO N. 20, che si terrà il giorno **19 dicembre 2025, ore 09:00 e ss. in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it**

LOTTO UNICO:

Piena proprietà (1/1) del Fabbricato pluripiano di civile abitazione sito nel Comune di Alia (Pa), Via Orto n. 20, ricadente all'interno del tessuto urbano, in zona centrale e storica, composto da piano terra, primo e secondo piano, con copertura tetto a falde.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Alia al Fg. 500, Part. 2665, Categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5, vani, rendita catastale € 241,44, piano T-1°-2°. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Data della vendita: 19.12.2025 ore 09:00**Prezzo base: € 15.000,00****Offerta minima € 11.250,00****Rilancio Minimo € 1.500,00****Luogo della vendita**

La vendita si terrà in modalità sincrona pura in via telematica, in data 19.12.2025 ore 09:00, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it

Vendita Telematica Sincrona Pura

La gara è avviata nel giorno e all'ora stabiliti e riportati nella pagina-vendita; possono parteciparvi i soggetti abilitati dal referente previa verifica telematica dei requisiti tecnici e formali delle offerte presentate telematicamente e che abbiano versato la cauzione. I rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica con la simultanea connessione del referente della procedura e degli offerenti.

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto ing. Salvatore Vivirito reperibile su siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteanunci.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 nonché in ordine alla regolarità edilizia.**

Per quanto concerne la regolarità edilizia e urbanistica del bene immobile si rappresenta quanto segue.

Come si evince dalla lettura della relazione di stima, al cui contenuto si rinvia integralmente, è risultato che: *“ In occasione del sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale stante la presenza di un terzo piano sottotetto (che di fatto non risulta censito), oltre ad una diversa destinazione degli ambienti a secondo piano ed alcune differenze (seppur lievi) delle altezze interne. Per le suddette difformità (solo in parte regolarizzabili) necessita un aggiornamento catastale D.O.C.F.A., previa regolarizzazione urbanistica mediante intervento di remissione in pristino....**il fabbricato allo stato attuale presenta alcune difformità rispetto al titolo autorizzativo rilasciato (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 194/86 del 11.10.2011). Dette difformità sono ascrivibili al terzo piano sottotetto, collegato internamente dal corpo scala**, che, a parere del c.t.u. le stesse rientrano nelle casistiche di sanabilità previste dalla normativa vigente in materia (D.P.R. N. 380/2001, L.R. N. 16/2016, L.R. N. 23/2021 e ss.mm.ii.), per le quali sarà necessario predisporre una S.C.I.A. o P.D.C.S. (cd. in sanatoria) il cui costo complessivo sarà detratto dal valore di stima e posto a carico dell'aggiudicatario. In seguito al rilascio della C.E. in Sanatoria n. 194/86 del 11.10.2011, per il fabbricato de quo non è stato mai rilasciato il relativo Certificato di Abitabilità/Agibilità. Pertanto, tenuto conto delle difformità riscontrate (sopra descritte), contestualmente alla regolarizzazione delle stesse, a parere dello scrivente Esperto/CTU sarà necessario predisporre la relativa Segnalazione Certificato di Agibilità (S.C.A.) con tutti i relativi adempimenti necessari ed occorrenti per il corretto esito della pratica, il cui costo, analogamente a quanto sopra indicato, sarà detratto dal valore di stima e posto a carico dell'aggiudicatario. In conclusione, in seguito a tutte le considerazioni sopra ampiamente esposte, a parere dello scrivente Esperto/C.T.U., prudenzialmente, sarebbe quantomeno auspicabile che l'aggiudicatario (preventivamente) provveda ad effettuare ulteriori accertamenti (autonomamente e/ o coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia) presso l'U.T.C. di Alia (Pa), al solo scopo di acquisire un parere preliminare di fattibilità in merito alle prospettate condizioni di sanabilità delle difformità riscontrate e alla conseguenziale regolarizzazione delle stesse, il tutto al fine di perseguire una congrua acquisizione del bene esente da vizi. Il fabbricato è privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE)”.*

Il tutto è comunque come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'Ing. Salvatore Vivirito, consultabile sul portale delle vendite pubbliche, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, immobiliare.it e sui portali collegati al sistema aste.click, alla quale relazione si fa espresso rinvio, e che si dà per conosciuta al momento della presentazione delle offerte.

Soggetti che possono partecipare o assistere alle operazioni di vendita

Per quanto riguarda il presente capitolo si rinvia all' art. 20 commi 1 e 2 D.M. 32/2015: *“ 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”; “ Alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'art. 490 c.p.c. , previa registrazione sul portale”.*

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*, allegato al presente avviso d'asta.

In caso di aggiudicazione, trattandosi di un procedimento relativo a credito fondiario, l'aggiudicatario 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 e del credito vantato) nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura, entro il medesimo termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione, che sarà trasmessa dal sottoscritto

delegato, conterrà, pertanto, le coordinate IBAN del conto corrente del creditore fondiario e del conto corrente intestato alla procedura n. 27/2023 rgei, 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, tramite bonifico sul conto corrente facente capo alla presente procedura esecutiva (n. 27/2023 r.g.e.i.).

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.

Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo ivi compresi gli oneri tributari e le spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

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: Occupato.

Visita dell'immobile

Il Delegato Avv. Luisa Centineo 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 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:30 e dalle ore 16:00 alle ore 20:00): 328 / 0241353, nonché la mail: luisacentineo@gmail.com

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate 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@giustiziacerit.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@giustiziacerit.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

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione, per un importo che non potrà essere di misura inferiore al 10 % del prezzo offerto, dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva (n. 27/2023 r.g.e.i.), intestato a **ESEC. IMM. N. 27/2023 TRIB. TERMINI IMERESE** il cui IBAN è il seguente: **IT 46 Q 02008 43641 000106835581**, aperto presso Banca Unicredit s.p.a., filiale di Termini Imerese, via Falcone e Borsellino, 87 con la seguente causale: **PROC. ES. IMM. RGE n. 27/2023 con indicato un “nome di fantasia”**.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte (ad esempio, si consiglia di eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 3 giorni prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente).

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta, all'interno della quale deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico.

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

Versamento del saldo prezzo

In caso di aggiudicazione, trattandosi di un procedimento relativo a credito fondiario, l'aggiudicatario 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 e del credito vantato) nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura, entro il medesimo termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione, che sarà trasmessa dal sottoscritto delegato, conterrà, pertanto, le coordinate IBAN del conto corrente del creditore fondiario e del conto corrente intestato alla procedura n. 27/2023 rgei, 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, tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva (n. 27/2023 r.g.e.i.).

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



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 ore 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@edicomsl.it;

Chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche www.garavirtuale.it;

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

Doc allegati: condizioni_generali_di_vendita_sincrona_pura_rg_27_2023

Termini Imerese, lì 5 settembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Luisa Centineo

