

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**

**SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 51/2025**

**III AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA PURA**

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Elisa Cianciolo, con studio in Termini Imerese (PA) in Via Falcone e Borsellino n. 14, indirizzo mail: [elisacainciolo@libero.it](mailto:elisacainciolo@libero.it), pec: [elisa.cianciolo@cert.avvocatitermini.it](mailto:elisa.cianciolo@cert.avvocatitermini.it), tel: 349/5549068, fax: 091/8439083:

- vista l'ordinanza di vendita del G.E. del novembre 2025, notificata in data 7 novembre 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 sito in Bagheria (PA), meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti:

**LOTTO UNICO**

**Bene n. 1 Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - Via Grotte n. 77, piano secondo e terzo**

L'immobile pignorato è un appartamento al piano secondo e terzo di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra oltre torrino scala che collega tutti i piani.

L'appartamento allo stato attuale è composto al secondo piano da: ingresso, corridoio, due camere da letto, cucina-soggiorno, due ripostigli, W.C. e un balcone, invece il piano terzo è composto da: cucina, W.C., ampio terrazzo coperto parzialmente da una tettoia e balcone. Sono presenti nella zona servizi di natura primaria, e secondaria e si ha una presenza buona di parcheggi auto nella zona.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il bene non si presta ad essere comodamente divisibile in quanto il piano terzo possiede una superficie non sufficiente per essere frazionato dal piano secondo.

Non sussiste corrispondenza catastale. Attraverso il sopralluogo effettuato presso l'immobile pignorato, si è potuto constatare che non esiste la corrispondenza tra planimetria catastale e la planimetria dello stato attuale dei luoghi relativamente soltanto al piano terzo.

L'immobile all'interno si presenta in uno stato conservativo buono, infatti le rifiniture interne presenti nell'appartamento sono di qualità, invece il prospetto esterno non è stato definito con intonaco per esterni ma si trova in uno stato grezzo con rinzafo in cemento, ed anche i sotto balconi

si trovano allo stato grezzo, ed inoltre presentano alcune parti deteriorate con parziali distacchi del rinzafo in cemento.

L'immobile pignorato è inserito in un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, pertanto le parti comuni con gli altri immobili sono il corpo scala che collega i vari piani dello stabile ed androne d'ingresso.

La struttura portante dell'intero fabbricato è in conglomerato cementizio armato, travi e pilastri. I solai sono del tipo misto in latero-cemento in opera costituiti da nervature parallele in c.a. e pignatte in laterizio.

La muratura esterna è costituita da blocchi di tufo legati tra loro con malta di calce.

L'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V, ed anche l'impianto idrico è sottotraccia con tubi in rame. Non esiste impianto di riscaldamento.

L'approvvigionamento idrico dell'abitazione avviene tramite rete idrica Comunale esistente.

L'approvvigionamento idrico dell'abitazione avviene tramite rete idrica Comunale esistente.

Il Prospetto esterno non è stato rifinito con intonaco ma risulta allo stato grezzo con rinzafo in cemento, come anche i sotto balconi che presentano alcuni segni di deterioramento con distacchi parziali del rinzafo in cemento.

Il fabbricato all'interno è molto rifinito, infatti i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica di buona fattura, le porte interne sono di legno tamburato, tutte le pareti interne sono tinteggiate in maniera accurata e il W.C. presente è ben rifinito con piastrelle di ceramica di buona qualità, anche nelle pareti fino a circa 1,20 m.

Le porte finestre e anche le finestre sono in alluminio con vetro-camera, con serranda in un buon stato di conservazione.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il tutto come meglio precisato nella perizia di stima redatta dal **CTU Ing. Salamò Vincenzo**, nominato dal Giudice dell'Esecuzione, documento che s'intende qui richiamato e trascritto e che costituisce parte integrante del presente avviso.

La perizia precisa che l'immobile è privo di attestato di prestazione energetica.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**Disponibilità del bene:** occupato

**Prezzo base** € 76.882,50      **Offerta minima** € 57.661,87      **Rilancio Minimo** € 1.000,00

#### **Data della vendita**

**18 dicembre 2026 ore 10:30**

### **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**

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Salamò Vincenzo, reperibile sui siti [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [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; 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.

### **In relazione alla situazione urbanistica, si precisa che:**

L'immobile pignorato ad uso civile abitazione è conforme allo strumento urbanistico comunale in base alla sua utilizzazione.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Attraverso una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria (Pa) si è pervenuti a conoscenza che l'immobile pignorato è dotato di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85.

Analizzando la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata si evince che la Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo ha rilasciato Provvedimento con delle prescrizioni di opere che dovevano essere iniziate entro un anno dalla data di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, ed ultimati entro tre anni dall'inizio lavori, così come riportato all'interno della Concessione, e dato che nel frattempo nessuna attestazione di inizio lavori è stata prodotta, la Concessione Edilizia in Sanatoria risulta pertanto scaduta.

### **Condizioni della vendita**

#### **Le vendite sono soggette alla normativa del 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*, allegate al presente avviso d'asta.

In caso di aggiudicazione, trattandosi di un procedimento relativo a credito fondiario, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione già versata, nella misura dell'80% in favore del credito fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito) nel

termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti corrente del creditore fondiario e delle procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.

L'aggiudicatario, inoltre, 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.

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.

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.

### **Visita dell'immobile**

Il Delegato Avv. Elisa Cianciolo 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: 349/5549068.

### **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 **offerte telematiche** devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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](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, e comunque reperibili sul sito internet del Tribunale di Termini Imerese o presso il gestore della vendita telematica.

### **Modalità di versamento della cauzione**

Per le **offerte telematiche**, il versamento della cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: IT 82 Z 02008 43641 000107334937

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, **si rinvia alle “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.

### **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 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, lì 08/09/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Elisa Cianciolo