

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G. 54/2025

Avviso di vendita telematica sincrona, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c..

La sottoscritta Avv. Francesca Maranto, c.f. MRN FNC 79R69 G273M, con studio in Cefalù (PA), nella via Prestisimone n. 17 scala B, professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c., dall'On.le Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, del Tribunale di Termini Imerese (PA), Dott.ssa Giovanna Debernardi, giusta ordinanza del 16/10/2025, depositata in data 21/10/2025, nel procedimento di espropriazione immobiliare iscritto al n. R.G. 54/2025 R.G. Es. Imm. del Tribunale di Termini Imerese (PA), a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 17/03/2026, alle ore 16,30, procederà alla vendita telematica sincrona dell'appartamento ubicato a Casteldaccia (PA), nella via Gaetano Donizzetti n. 38-40, piano terra, identificato in Catasto al Foglio di Mappa n. 5 p.lla n. 2815 sub 1, Cat. A3, Cl.3, Cons. 6 vani, Superficie catastale 125 mq, Rendita € 433,82, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata dal D.P.R. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nelle allegate *“Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure, modalità di presentazione delle offerte criptate – vendita telematica con modalità sincrona pura”* ed a quelle indicate nei paragrafi successivi.

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 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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, ad eccezione di quelle per cui si procede, in ordine alle quali verrà disposta la cancellazione in seno al Decreto di trasferimento.

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta al debitore, già comproprietario con il proprio coniuge in ragione di ½, giusto accertamento della qualità di erede emesso dal Tribunale di Termini Imerese il 29/11/2017, rep. 1735/2017, trascritto presso la Conservatoria di Palermo addì 28/11/2023 ai nn.58034/44988, giusta successione legale, denuncia del 10/10/2017 num. 476 vol. 9990/17, trascritta presso la Conservatoria di Palermo addì 14/11/2018 ai nn. 43817/33185. Ai predetti coniugi, quanto sopra era pervenuto per acquisto fattone in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto di compravendita per notar Spedale Vito del 29/04/2008, rep. 148703/16449, trascritto presso la Conservatoria di Palermo addì 08/05/2008 ai nn.26431/18131. La piena proprietà del detto immobile era stata acquistata dai dante causa in virtù di atto di compravendita per notar Francesco Sanfilippo del 30/12/1978, rep. 61152/4312, trascritto presso la Conservatoria di Palermo addì 29/01/1979 ai nn.4337/3792.

INDIVIDUAZIONE DEL DIRITTO IMMOBILIARE POSTO IN VENDITA
E DELLA RELATIVA “OFFERTA BASE”

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà dell'appartamento ubicato in Casteldaccia (PA), nella via Gaetano Donizzetti n. 38-40, identificato in Catasto al Foglio di Mappa n. 5 p.lla n. 2815 sub 1, Cat. A3,

Cl.3, Cons. 6 vani, Superficie catastale 125 mq, Rendita € 433,82, di superficie convenzionale complessiva mq 141,20, posto al piano terra di un fabbricato su due elevazioni fuori terra oltre copertura a lastrico solare in cui emerge il torrino scala. L'unità immobiliare presenta due ingressi, uno dall'interno nel disimpegno comune con gli altri piani e l'altro dall'esterno dal vano di accesso al locale di sgombero al civ. 40 della via Donizzetti. Dal disimpegno comune sulla sinistra una porta delimita il vano scala di accesso ai piani superiori, sulla destra scendendo dei gradini si accede al piccolo disimpegno che consente l'accesso all'abitazione oggetto di stima e ad un piccolo ripostiglio recuperato nel vano sottoscala. All'interno del detto ripostiglio è stata rilevata una riserva idrica interrata chiusa con coperchio in metallo. L'appartamento è costituito da un ingresso disimpegno, una camera da letto che si affaccia con porticato sulla via Donizzetti, un locale di sgombero con accesso anche dall'esterno dalla via Donizzetti n. 40, servito da un bagno con doccia. A seguire dal disimpegno è possibile accedere ad una camera da letto matrimoniale, una camera singola, un ripostiglio, un bagno con doccia e una cucina-pranzo in parte abusiva e non sanabile, ricavata nella porzione di terrazza esterna che si affaccia sul retro prospetto, chiusa con tettoia in legno e a veranda con infissi in alluminio. La rimanente porzione di terrazza è in parte coperta con tettoia e in parte scoperta e perimetrata da muretto sormontato da paletti e rete metallica. L'unità immobiliare si presenta ad oggi in uno stato conservativo mediocre. Come riscontrato in fase di sopralluogo, sono presenti in modo evidente e diffuso sulle pareti perimetrali e sui tramezzi fenomeni di distacco di intonaci e pitture, rigonfiamento di malte, macchie di umidità sui pavimenti, muffe e cattivi odori, corrosione degli imbotti degli infissi in alluminio. Si è riscontrato che la riserva idrica interrata in c.a. coperta da portellone in metallo a filo pavimento, nel vano ripostiglio sottoscala, era allo stesso livello del coperchio e del pavimento, probabilmente a causa di un possibile e potenziale guasto al galleggiante. Non avendo potuto verificare in fase di sopralluogo lo stato conservativo delle pareti, la profondità e le dimensioni della vasca interrata non è stato

ASTE GIUDIZIARIE

possibile con certezza asserire se la stessa costituisca motivo di infiltrazioni e risalita di acqua. E' possibile però ipotizzare che ripetuti malfunzionamenti del galleggiante abbiano potuto provocare allagamenti dello spazio antistante la vasca e del disimpegno antistante l'ingresso dell'appartamento con conseguente danneggiamento delle pavimentazioni e delle superficie murarie. Pertanto al fine di preservare lo stato dell'immobile è stato eseguito lo svuotamento di detta cisterna interrata e la chiusura dell'approvvigionamento idrico con richiesta di distacco fornitura all'AMAP. Si segnala che la consistenza del degrado rilevato potrebbe avere compromesso il funzionamento dell'impianto elettrico, infatti eccessiva umidità può degradare l'isolamento dei cavi e causare la corrosione dei conduttori, riducendo l'efficienza e la sicurezza dell'impianto.

ASTE GIUDIZIARIE

L'immobile posto in vendita è parte di un fabbricato su due elevazioni fuori terra oltre lastrico solare, avente ingresso e vano scala identificato in Catasto al F.5 P.la 2815 sub 2 Bene Comune non Censibile, in comune tra i sub 1-4-6-7. L'intero fabbricato, prospiciente a nord ovest sulla via Donizzetti e a sud est su corte comune, è confinante a sud ovest con altro fabbricato su tre piani fuori terra oltre terrazza di copertura e a Nord Est con altro edificio su tre piani fuori terra oltre terrazza di copertura.

ASTE GIUDIZIARIE

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento. La vendita del bene non è soggetta a IVA. Non sono dovuti oneri condominiali. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

ASTE GIUDIZIARIE

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 fabbricato è stato realizzato nel 1979.

ASTE GIUDIZIARIE

L'impianto elettrico è sottotraccia e il quadro elettrico è dotato di interruttore differenziale salvavita di sicurezza. L'impianto idrico è sottotraccia e allacciato alla rete idrica comunale con nicchia

contatori dislocata all'esterno sul prospetto prospiciente la via Donizzetti. L'appartamento è allacciato regolarmente alla condotta fognaria comunale come riportato nella C.E. in Sanatoria n.31/2008. L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento, sono presenti dei climatizzatori nelle n. 3 camere da letto e nella cucina pranzo. 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.

L'immobile è allo stato libero ma all'interno dello stesso sono detenuti alcuni arredi di scarso valore di proprietà del debitore.

Il bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Nadia Vuinovich, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravati sui beni.

A seguito degli accertamenti tecnici eseguiti sono state riscontrate delle difformità sostanziali. In particolare sono state riscontrate delle opere realizzate in difformità rispetto allo stato catastale e a quello legittimato dalla con C.E. in sanatoria n. 31/2008 del 29/07/2008. Nello specifico all'interno dell'appartamento sono stati realizzati dei nuovi tramezzi realizzando nel locale di sgombero un bagno con doccia accessibile dal locale di sgombero e un ripostiglio accessibile dal disimpegno. Entrambe gli ambienti presentano un'altezza utile di 2,40 m poichè per la rimanente altezza sono stati soppalcati a ripostiglio. E' stato realizzato un piccolo tramezzo nel bagno per appoggio della doccia. E' stato realizzato un muretto altezza 1,00 m nel porticato zona ingresso sulla via Donizzetti, di divisione tra l'ingresso comune alle altre unità immobiliari e il terrazzino di proprietà esclusiva dell'appartamento oggetto di stima. E' stato ridimensionato il vano porta di accesso dall'esterno del locale di sgombero. Questo risulta centrato e costituito da un infisso in alluminio con persiana. E' stato ampliato nella cucina soggiorno il vano di collegamento con la corte esterna

su cui è stata realizzata una cucina in muratura con copertura a tettoia e a veranda. Il cortile esterno del retro prospetto è stato sistemato a terrazza con pavimentazione e muretti, in parte coperta a tettoia e in parte scoperta. Le difformità riscontrate sono in parte regolarizzabili ai sensi dell'art. 36 del DPR n.380 del 2001, in parte non sanabili in quanto realizzate nel cortile del retro prospetto su cui insiste un vincolo di inedificabilità previsto da atto di vincolo di inedificabilità del 24/07/2008 annotato al registro degli l'Atto unilaterale D'Obbligo n.49 per una superficie pari a mq 37,20. e pertanto da demolire. In particolare risultano regolarizzabili gli interventi eseguiti all'interno dell'appartamento, nello specifico i tramezzi per una diversa distribuzione degli spazi e il muretto di divisione tra la porzione di porticato di proprietà comune da quella di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto. Le opere non sanabili sono quelle realizzate nel cortile esterno prospiciente il retro prospetto. Sarà pertanto necessario demolire il muro perimetrale a nord ed ovest, la tettoia in legno e la chiusura a veranda con gli infissi ad ovest e a est. Dovranno essere demoliti anche i muretti realizzati all'interno del cortile e la pavimentazione esterna a terrazza. L'altezza utile dell'unità immobiliare è pari a 3,65 m e non 3,20 riportata nella planimetria.

Per l'eliminazione delle difformità riscontrate e l'eventuale regolarizzazione delle stesse è stato stimato il costo complessivo di € 6.586,14, così determinato:

- € 1.032,00 per oneri di regolarizzazione urbanistica, tenuto conto anche della sanzione prevista per la regolarizzazione delle difformità ai sensi dell'art.36 del DPR n.380 del 2001;
- € 1.500,00 per spese tecniche necessarie per la presentazione delle pratiche finalizzate alla regolarizzazione delle difformità sanabili;
- € 4.054,14 per lavori di ripristino dello stato dei luoghi nell'area esterna di 37,20 mq del retro prospetto su cui insiste un vincolo di inedificabilità.

I superiori costi sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile posto in vendita.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

OFFERTA

- Prezzo base: € 73.643,00 (Euro settantatremilaseicentoquarantatre/00).
- Offerta minima: € 55.233,00 (Euro cinquantacinquemiladuecentotrentatre/00), pari al 75% del prezzo base.
- Cauzione: € 5.524,00 (Euro cinquemilacinquecentoventiquattro/00), pari al 10% dell'offerta minima o, in caso di offerta maggiore, la maggior somma pari al 10% del prezzo offerto.
- Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00).

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, con le modalità indicate nelle allegate *"Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure, modalità di presentazione delle offerte criptate – vendita telematica con modalità sincrona pura"*, entro le ore 16,30 del giorno 16/03/2026.

Le offerte telematiche dovranno 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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a

E.I. N. 54/2025 TRIB TERMINI IMER ESE al seguente IBAN: IT91B0200843641000107325190, con la seguente causale: Cauzione proc. es. imm. R.G.E. 54/2025 con indicato un nome. Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la valuta del bonifico medesimo risulti concretizzata sul conto corrente intestato alla procedura entro le ore 24:00 del giorno precedente la vendita. L'importo versato sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione ed all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE
E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

Procedendo per un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo nella misura dell'80% direttamente al creditore procedente e nella misura del 20% sul conto corrente della procedura nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine sopra indicato.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni potranno essere reperite presso l'Avv. Francesca Maranto, c.f. MRN FNC 79R69 G273M, con studio in Cefalù (PA), via Prestisimone n. 17, scala B, piano I, p.e.c. francesca.maranto@cert.avvocatitermini.it, email avv.francescamaranto@gmail.com, Tel. 0921421451 e cell. 3207645460.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al n. 058620141 o all'email assistenza@astetelematiche.it. I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.



La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nelle Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure, modalità di presentazione delle offerte criptate – vendita telematica con modalità sincrona pura.



La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E., consistenti nella pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia di stima, della planimetria e delle foto ritraenti l'immobile, su:



- Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- Sito internet www.astegiudiziarie.it;
- Sito internet www.immobiliare.it;
- Sito internet www.asteanunci.it e i portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicon;



Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Cefalù, 28/11/2025.

Il Professionista Delegato.



Avv. Francesca Maranto.

