



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 55/2023 r.g.es.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA PURA

Il sottoscritto Avv. Salvatore Sparacino, con studio in Termini Imerese nella Via Falcone e Borsellino n. 85 (con i seguenti recapiti: telefonico 091.8114992 ed indirizzo PEC salvatore.sparacino@cert.avvocatitermini.it), professionista delegato alle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato relativo al procedimento esecutivo descritto in premessa, giusto provvedimento emesso ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal G.Es. del Tribunale di Termini Imerese, in data 24.01.2024;

vista la relazione notarile a firma del Notaio L. Bonafede del 25.05.2023 e gli atti processuali;
ritenuto necessario pertanto fissare la vendita dei beni;
viste le precedenti dichiarazioni di aste deserte;
visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., è disposta la vendita telematica sincrona pura dei seguenti beni

“LOTTO 1

Bene N° 1 – Piena proprietà di un immobile adibito a Casa di Riposo ubicato a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc. La struttura è una porzione di una antica masseria che come si evince dalla ripresa aerea del giugno 1968 ha una struttura a corte con tre magazzini o depositi sul fronte sud. Oggi la porzione della struttura interessata da E.I. risulta con il patio coperto. Attorno all'ampio vano centrale, coperto, si sviluppano una serie di ambienti adibite a camere da letto, soggiorni, ambulatorio, spazio di riabilitazione, cucine, dispensa, spogliatoio, sala d'attesa e quant'altro a servizio dell'ultima destinazione d'uso della struttura cioè quella casa di riposo.

La struttura è composta anche da un soppalco in legno, con una scala d'accesso posta a sinistra dell'ingresso, e da un secondo livello, raggiungibile da una scala posta a nord rispetto all'ingresso. In questo secondo livello trovano collocazione tre ambienti e due servizi. L'immobile si trova, in contrada Serre Buffa snc., a circa 1,5 km dallo svincolo di Villafrati sulla SS 121 Palermo Agrigento a circa 40 km da Palermo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 869, Sub. 3, Categoria D2, Graffato 793; 1141

Bene N° 2 – Piena proprietà di una tettoia ubicata a Villafrati (PA) - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 791, Categoria C2”

Immobile libero

Nella CTU, in atti, si evincono alcune difformità edilizie nella distribuzione interna. Tale difformità consiste nello spostamento di alcune pareti porte o finestre o differente spessore di alcuni muri possono essere regolamentate attraverso CILA tardiva così come previsto dalla legge 16 del 10/08/2016 o altro strumento idoneo a sanare le difformità. Costo stimato comprensivo di spese tecniche €. 4000,00. Per quanto riguarda alcune difformità, finestra su ambiente del primo livello e due balconi mancanti, non sanabili si prevede il ripristino dei luoghi con una spesa di €. 5000,00.

Altre piccole difformità dimensionali sono riconducibili a tolleranze di cantiere. I superiori costi che dovrà sopportare l'aggiudicatario sono stati detratti dall'originario valore di stima.-

Prezzo base € 112.180,00

Offerta minima efficace € 84.135,00

In caso di gara fra più offerenti sarà previsto un rialzo minimo di € 10.000,00”

La vendita è stata disposta per il 31 Marzo 2026 h. 15.00

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità telematica sincrona pura presso la **Sala Aste Telematiche**, sita in Termini Imerese, Via Vittorio Amedeo n. 30, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it. Si invitano i creditori e gli offerenti a partecipare telematicamente per la deliberazione sull'offerta e

per la eventuale gara tra gli offerenti. Potranno partecipare o assistere alle operazioni di vendita i soggetti indicati dall'art. 20 commi 1 e 2 D.M. 32/2015.

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Angelo Ferraro del 15.01.2024 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.

Visita dell'immobile

Il Delegato Avv Sparacino Salvatore 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>, sino a 10 giorni prima della vendita.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 091/8114992 nei giorni di Lunedì e Mercoledì h. 16.30-19.00.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto telematiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate dal **presentatore dell'offerta** entro le ore 17.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta (30 marzo 2026).

Le offerte telematiche devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando **esclusivamente** il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e attraverso il portale del gestore di vendita telematica <http://www.astetelematiche.it> cliccando sul link presente nel dettaglio della scheda del singolo 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 .-

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 dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: IT37F0200843641000106793823, indicando nella causale: **Esec. Imm. n. 55/2023 Trib Termini Im.** precisando che il bonifico della cauzione dovrà concretizzarsi, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, entro le h. 24.00 del giorno precedente la data della vendita. (Si consiglia di eseguire il bonifico ordinario almeno 5 giorni prima, bonifico urgente almeno 3 giorni prima della scadenza del termine).

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

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, della quota parte del 50 % del compenso del professionista incarico per la predisposizione del decreto di trasferimento, degli oneri tributari e delle spese per la trascrizione della proprietà (forfettariamente quantificate nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio), entro massimo 120 giorni, ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta, dall'aggiudicazione a pena di decadenza dell'aggiudicazione. L'importo di detti oneri sarà comunicato entro quindici giorni dall'esperimento di vendita dal Delegato ovvero dall'ausiliario nominato dal Delegato medesimo. In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme già versate.

In presenza di Creditore fondiario - come nel caso in specie - il Delegato inviterà senza ritardo il creditore a precisare l'ammontare del credito. L'importo da versare **entro il termine di 60 gg** per il saldo prezzo e per le spese conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura del

80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito), mentre il restante 20% sarà versato sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili..

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 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 al numero: 0586.20141;

E-mail: assistenza@astetelematiche.it

Staff disponibile presso la Sala Aste Telematiche di Aste Giudiziarie Inlinea 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, 12 dicembre 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Salvatore Sparacino n.g.

