

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA PURA

Il delegato, avv. Tommaso Greco, con studio in Bagheria (PA), via A. Vivaldi n. 7, tel. 091932506 e 3687217251, - email/pec: [tommasogreco@legalmail.it](mailto:tommasogreco@legalmail.it)

vista l'ordinanza di vendita del G.ES. Dott.ssa Giovanna Debernardi del giorno 10.09.2025;

vista la relazione ipo catastale in atti redatta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo del 31/05/2022;

vista la circolare emanata dal Tribunale il 19/02/2018 in tema di obbligo di pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale delle vendite pubbliche;

vista la circolare emessa dai sigg. GG. Es. il 3/06/2020 con la quale è stato disposto che durante il periodo emergenziale le vendite siano espletate secondo il modello di vendita "sincrona pura";

visto l'art. 591 bis c.p.c.;

visto l'art. 569 c.p.c. e ss.;

- visto che il Gestore della vendita telematica nominato dal G. Es. è Gruppo Edicom s.p.a. con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);

- considerato che la vendita del bene pignorato è soggetta alla normativa sul Credito Fondiario di cui all'art. 41 co. 4 del D.lgs n. 385/93;

**AVVISA**

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

della vendita "sincrona pura" senza incanto dei seguenti beni immobili ubicati in Termini Imerese (PA), che si terrà il giorno 14 aprile 2026, ore 14:30 e ss. in via telematica tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). La vendita è soggetta alla normativa in materia di credito fondiario.

**LOTTO 1:**

Il LOTTO 1 è formato dal seguente bene: - **Grande Negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.IIa 5795, sub.2** - Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita ad attività commerciale, sita al piano terra di un fabbricato ubicato alla testata dell'isolato compreso tra Largo Caduti del Mare, via Vespucci e via Lungomare Cristoforo Colombo, nel Comune di Termini Imerese (PA), censita al Catasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese (Codice L112) con i seguenti identificativi: - Via Amerigo Vespucci n. SNC; Largo

Caduti del Mare n. SNC, piano T: Fg. MU, P.Illa 5795, sub.2; cat. D/8 rendita € 7.700,00 -proprietà per 1/1.

Il lotto presenta un impianto planimetrico dalla forma ad "U", accessibile sia mediante porta-finestra che tramite saracinesca, entrambe con accesso da via Amerigo Vespucci, è composto da due ampi vani pilastrati, nove vani, due servizi igienici di cui uno per disabili. La Superficie Commerciale Totale del Lotto 1 è pari a 870,43 mq. L'immobile come attestato dal ctu non è dotato di APE.

**Data della vendita: 14/04/2026 alle ore 14:30 e ss.**

**Prezzo base: € 1.316.172,42**

**Offerta minima ex art. 571 c.p.c. : € 987.129,32**

**Rilancio minimo € 40.000,00**

stato di occupazione: occupato dalla debitrice esecutata

\*\*\*\*\*

## LOTTO 2:

Il LOTTO 2 è formato dal seguente bene: - **Grande Negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Illa 5795, sub.3.** Piena proprietà un'unità immobiliare adibita ad attività commerciale, sita al piano terra di un fabbricato ubicato alla testata dell'isolato compreso tra Largo Caduti del Mare, via Vespucci e via Lungomare Cristoforo Colombo, nel Comune di Termini Imerese (PA), censita al Catasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese (Codice L112) con i seguenti identificativi: - Largo Caduti del Mare snc, piano T-1: Foglio MU p.Illa 5795 sub 3 cat. D/8 rendita € 3,470,00 - proprietà per 1/1.

L'unità in oggetto, costituente il Lotto 2, si sviluppa su due livelli collegati da scala interna in muratura con sviluppo ad "L". Al piano terra, l'impianto planimetrico si presenta regolare ed è costituito da un vano principale che disimpegna quattro locali privi di aperture finestrate verso l'esterno e un servizio igienico con antibagno. Al piano primo, tramite disimpegno centrale, si accede a quattro locali ad uso ufficio, un vano archivio e un ulteriore servizio igienico con antibagno. La Superficie Commerciale Totale del Lotto 2 è pari a 470,92 mq. L'immobile come attestato dal ctu non è dotato di APE.

**Data della vendita: 14/04/2026 alle ore 14:30 e ss.**

**Prezzo base: € 704.012,31**

**Offerta minima ex art. 571 c.p.c. : € € 528.009,23**

**Rilancio minimo € 20.000,00**

stato di occupazione: occupato dalla debitrice esecutata

\*\*\*\*\*

### LOTTO 3:

Il LOTTO 3 è formato dal seguente bene: - **Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Illa 5795, sub.4.** Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita ad attività commerciale, sita al piano terra di un fabbricato ubicato alla testata dell'isolato compreso tra Largo Caduti del Mare, via Vespucci e via Lungomare Cristoforo Colombo, nel Comune di Termini Imerese (PA), censita al Catasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese (Codice L112) con i seguenti identificativi: - Via Amerigo Vespucci snc, piano T: Fg. MU, P.Illa 5795, sub.4 - cat. D/7 rendita € 3.730,00; proprietà per 1/1.

Il suddetto Lotto 3, avente impianto planimetrico regolare e accessibile mediante saracinesca da via Amerigo Vespucci, è composto da un unico vano pilastrato, nonché da ambienti a servizio dello stesso, ovvero tre vani e un servizio igienico dotato di antibagno. La Superficie Commerciale Totale del lotto è pari a 500,58 mq. L'immobile come attestato dal ctu non è dotato di APE.

**Data della vendita: 14/04/2026 alle ore 14:30 e ss.**

**Prezzo base: € 433.086,36**

**Offerta minima ex art. 571 c.p.c. : € € 324.814,77**

**Rilancio minimo € 14.000,00**

stato di occupazione: occupato dalla debitrice esecutata

\*\*\*\*\*

### LOTTO 4:

Il LOTTO 4 è formato dal seguente bene: **Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Illa 5795, sub.5** - Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita ad attività commerciale, sita al piano terra di un fabbricato ubicato alla testata dell'isolato compreso tra Largo Caduti del Mare, via Vespucci e via Lungomare Cristoforo Colombo, nel Comune di Termini Imerese (PA), censita al Catasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese (Codice L112) con i seguenti identificativi: - Via Amerigo Vespucci snc, piano T: Fg. MU, P.Illa 5795, sub.5 - cat. D/7 rendita € 3.480,00 - proprietà per 1/1.

Il Lotto 4, avente impianto planimetrico regolare, è costituito da un ampio vano pilastrato, oltre a tre vani di servizio e un servizio igienico dotato di antibagno.

**La Superficie Commerciale Totale del lotto 4 è pari mq 469,04.**

L'immobile come attestato dal ctu non è dotato di APE.



**Data della vendita: 14/04/2026 alle ore 14:30 e ss.**

**Prezzo base: € 395.573,62**

**Offerta minima ex art. 571 c.p.c. : € € 296.680,22**

**Rilancio minimo € 12.000,00**

stato di occupazione: occupato dalla debitrice esecutata

\*\*\*\*\*

**LOTTO 5:**

Il LOTTO 5 è formato dal seguente bene: - **Grande negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 5795, sub.6** - Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita ad attività commerciale, sita al piano terra di un fabbricato ubicato alla testata dell'isolato compreso tra Largo Caduti del Mare, via Vespucci e via Lungomare Cristoforo Colombo, nel Comune di Termini Imerese (PA), censita al Catasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese (Codice L112) con i seguenti identificativi:

- Lungomare Cristoforo Colombo snc; Via Amerigo Vespucci snc, piano T: Fg. MU, P.lla 5795, sub.6 - cat. D/8 rendita € 3.620,00 - proprietà per 1/1. Il suddetto Lotto 5, avente impianto planimetrico rettangolare e con accesso da via Amerigo Vespucci, è composto da quattro vani di dimensioni differenti e da due servizi igienici, dotati di antibagno, di cui uno per diversamente abili. Si segnala la presenza di una porta di collegamento con il contiguo Lotto 4, attualmente utilizzata per accedervi in considerazione della temporanea inutilizzabilità della relativa saracinesca; come riferisce il ctu *"tale apertura è tuttavia destinata a essere chiusa"*. La Superficie Commerciale Totale è pari a mq 415,77.

L'immobile come attestato dal ctu non è dotato di APE.

**Data della vendita: 14/04/2026 alle ore 14:30 e ss.**

**Prezzo base: € 623.464,16**

**Offerta minima ex art. 571 c.p.c. : € € 467.598,12**

**Rilancio minimo € 18.000,00**

stato di occupazione: occupato dalla debitrice esecutata

\*\*\*\*\*

**LOTTO 6:**



Il LOTTO 6 è formato dal seguente bene: - **Appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 5795, sub.8.** Piena proprietà di Appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese (Codice L112) con i seguenti identificativi: - Lungomare Cristoforo Colombo snc, piano 1: Foglio MU, p.lla 5795, sub. 8, cat. A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 178 mq, rendita € 677,85. proprietà per 1/1

Il suddetto lotto, accessibile mediante portone sito in via Lungomare Cristoforo Colombo snc, è sito al piano primo, a destra salendo la scala. L'unità risulta composta da un ampio vano, libero da ogni tramezzatura al proprio interno, tranne che per la presenza di un pilastro. Dal suddetto vano si accede, mediante disimpegno, a due a due camere e ad un servizio igienico. Infine, completa l'appartamento un terrazzo accessibile sia dal disimpegno sia dall'ampio vano. L'immobile come attestato dal ctu non è dotato di APE. La Superficie Commerciale Totale dell'immobile è pari a mq 194,29.

**Data della vendita: 14/04/2026 alle ore 14:30 e ss.**

**Prezzo base: € 157.558,98**

**Offerta minima ex art. 571 c.p.c. : € € 118.169,24**

**Rilancio minimo € 5.000,00**

stato di occupazione: occupato dalla debitrice esecutata

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 7:**

Il LOTTO 7 è formato dal seguente bene: - **Appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 5795, sub.9** - Piena proprietà di Appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese (Codice L112) con i seguenti identificativi: - Lungomare Cristoforo Colombo snc, piano 1: Foglio MU, p.lla 5795, sub. 9, cat. A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, sup. cat. 195 mq, rendita € 768,23. proprietà per 1/1.

Il suddetto lotto, accessibile mediante portone sito in via Lungomare Cristoforo Colombo snc, è sito al piano primo, a sinistra salendo la scala, e si compone dei seguenti ambienti: ingresso/disimpegno, tre camere, cucina, sala da pranzo, servizio igienico, ripostiglio e terrazzo. La Superficie Commerciale Totale dell'immobile è pari a mq 176,01. L'immobile come attestato dal ctu non è dotato di APE.

**Data della vendita: 14/04/2026 alle ore 14:30 e ss.**

**Prezzo base: € 127.787,46**



**Offerta minima ex art. 571 c.p.c. : € € 95.840,60**

**Rilancio minimo € 5.000,00**

stato di occupazione: occupato *sine titulo* da terzi.

\*\*\*\*\*

Gli immobili di cui sopra vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, quali risultano dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti, meglio descritti nella perizia di valutazione del 27.06.2025 depositata il 02.07.2025 e successiva integrazione depositata il 11/12/2025 a firma dell'Esperto Ing. Vincenzo Barranti, anche per ciò che riguarda gli oneri condominiali, che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta unitamente alle circolari rese in materia dai Sigg.ri Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Termini Imerese; detta perizia che deve intendersi qui richiamata e trascritta ed alla quale si fa rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, nonché con riferimento alla vigente normativa urbanistica, e che potrà essere consultata dall'offerente sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) , sul sito internet [asteannunci.it](http://asteannunci.it) e sui portali collegati al sistema [aste.click](http://aste.click).

#### **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. Vincenzo Barranti del 27.06.2025, depositata il 02.07.2025 e successiva integrazione depositata il 11/12/2025, 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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sui portali collegati al sistema [aste.click](http://aste.click); si fa espresso rinvio alla relazione di stima ed alle integrazioni anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per tutto ciò che concerne gli oneri condominiali.

Come si evince dalla relazione del ctu: "*L'immobile in oggetto perveniva all'odierno esecutato in forza dell'Atto di compravendita Rep. nn. 65473/16243 del 22.03.2007 a rogito del Notaio Grimaldi Agostino di Termini Imerese, ed ivi registrato in data 27.03.2007 e trascritto il 18.05.2007 ai nn. 38389/24409. Attraverso il suddetto atto veniva acquistato un "fabbricato a destinazione commerciale, di circa metri quadrati duemilattocentotrenta (mq. 2.823), ivi compresa la pertinente corte esclusiva". Inoltre, la suddetta corte sopra citata di mq 252 viene ceduta mediante Atto di compravendita Rep. nn552/402 del 11.04.2011 a rogito del Notaio Cardinale Flora di Palermo, ed ivi registrato a Palermo in data 03.05.2011 al n.8130. La stessa risultava, alla data dell'atto di compravendita già scorporata dal fabbricato mediante frazionamento n.571799/2009 approvato dall'Agenzia del Territorio di Palermo, e catastalmente individuata al Fg.MU con la P.lla 5795".*

Con riferimento a "*Servitù, censo, livello, usi civici*" il Ctù riferisce: "*Con nota protocollo n. 78777 del 22.09.2022 (Allegato O), il Commissariato per la liquidazione degli usi civici, comunicava che "l'immobile in oggetto non risulta interessato da diritti di uso civico".*

L'immobile originariamente oggetto del pignoramento, risultava censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio MU, particella 5795. L'unità immobiliare risultava costituita da un unico corpo di

fabbrica, articolato in più porzioni funzionalmente distinte che il ctu ha identificato in 5 aree identificate nella relazione come “zona A”, “zona B”, “zona C”, “zona D”, “zona E” ed a cui meglio si rinvia.

In merito agli aspetti urbanistici ed edilizi della suddetta unità il CTU, ha rilevato, nella propria relazione, le seguenti osservazioni, frutto dei riscontri documentali acquisiti, riferendo nello specifico quanto segue:” *Il sottoscritto, a seguito degli accertamenti condotti presso il fabbricato pignorato, al fine di verificare la conformità urbanistica e/o di progetto, proseguiva le attività peritali presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Termini Imerese. Per quanto riguarda il fabbricato originario pignorato, censito al N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese (PA), al foglio MU, particella 5795, dalla disamina della documentazione acquisita veniva rinvenuta un’Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità n.38 del 14.12.1998 riguardante l’immobile sito in Lungomare C. Colombo, 4, catasto foglio M.U., particelle 5526 e 5527 da cui ha tratto origine l’attuale particella 5795. La stessa autorizzazione che faceva riferimento a due distinti titoli abilitativi, ossia: la Licenza Edilizia n.6/1958 ed una successiva variante, approvata dalla Commissione Edilizia igienico sanitaria nella seduta del 12.03.1959 Verb.n.2., dichiarava AGIBILE “il piano terra dell’immobile come sopra individuato, ai sensi dell’art. 4 del D.P.R. 425 del 22.04.1994, sito come sopra composto di: due ingressi, tre vani esposizione, nove uffici, archivio, spogliatoio, menza operai, deposito, due gruppi di servizi igienici, tre corridoi, officina, tre ripostigli, tre magazzini, locale vendita e due WC. ABITABILE il primo piano composto di due appartamenti uguali costituiti ciascuno di sette camere, cucina, WC bagno – ripostiglio e corridoio. Inoltre, nel fascicolo relativo al fabbricato e visionato dal sottoscritto veniva rinvenuta la seguente documentazione: - In data 29.05.1959 il Comune trasmetteva ai committenti una comunicazione con cui si richiedeva la regolarizzazione della pratica inerente al Nulla Osta per la realizzazione di un nuovo padiglione da aggregare all’officina preesistente, realizzata sulla base della Licenza Edilizia n. 06/1958; - Successivamente, con nota prot. n. 10896 del 06.10.1960, il Comune comunicava alla ditta interessata che non era stata ottenuta l’autorizzazione per l’ampliamento dei locali destinati a concessionaria; - Collaudo del Genio Civile del 03.11.1960, relativamente ai “Lavori di costruzione di un edificio adibito a salone di esposizione autovetture, magazzino vendita di parti di ricambio, uffici e servizi vari [...]”; In data 16.02.1980, la Marina Militare, con nota prot. n. 697, richiedeva chiarimenti all’Ufficio Tecnico Comunale in merito all’eventuale rilascio dell’autorizzazione alla sopraelevazione; con successiva nota prot. n. 2781 del 28.02.1980, il predetto ufficio comunicava che, dagli atti d’ufficio, non risultava alcun provvedimento autorizzativo rilasciato a tal riguardo. Al fine di acquisire copia delle licenze edilizie il sottoscritto (il ctu, ndr) trasmetteva al Comune di Termini Imerese Nota Prot. n. 39583 del 01.09.2022 avente ad oggetto la richiesta di copia della licenza edilizia. Con Nota Prot. n. 40662 del 08.09.2022 il Responsabile del Servizio Ing. . attestava che: “Al riguardo si attesta che agli atti dell’ufficio risulta rilasciata nel 1958 la licenza edilizia n.6 relativa ad una parziale realizzazione del suddetto edificio, di cui non può essere rilasciata copia in quanto non riscontrata all’interno del relativo fascicolo edilizio. Inoltre si attesta che per il successivo ampliamento dell’edificio, il cui progetto è stato approvato dalla Commissione Igienico Edilizia in data 12/03/1959 Verb. n.2, non risulta rilasciato nessun titolo abilitativo edilizio”. (Allegato 1) Pertanto, sulla base della documentazione acquisita, si desume che nel 1958 sia stata rilasciata la Licenza Edilizia n. 06/1958, con la quale venne autorizzata la realizzazione di una porzione dell’edificio; successivamente, è stato presentato un progetto di ampliamento, in merito al quale risulta acquisito esclusivamente il parere favorevole della Commissione Igienico-Edilizia (verbale n. 2/1959), mentre come comunicato dal Comune di Termini Imerese, non risulta rilasciato nessun titolo abilitativo edilizio”; purtuttavia come già documentato, per l’immobile in questione è stata rilasciata dal Comune di Termini Imerese, un’Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità n.38 in data 14.12.1998”.*

Nel corso della procedura e prima dell’autorizzazione alla vendita, la società debitrice formalizzava al Tribunale la richiesta di poter eseguire il frazionamento dell’immobile pignorato in sette distinti locali. Come si evince dalla relazione, Il ctu, pertanto, “...riconoscendo che lo stesso frazionamento in sette lotti distinti consentirebbe di facilitare le operazioni di vendita, consentendo così al creditore di poter più agevolmente soddisfare le proprie ragioni, consentendo al contempo di sanare tutta una serie di irregolarità riscontrate nel compendio immobiliare, all’udienza del 24.11.2022, manifestava il suo parere positivo al progetto di frazionamento suddetto”. Con provvedimento del 22.12.2022, pertanto, il G.Es., prendendo atto del consenso manifestato dal creditore precedente all’esecuzione dei lavori di frazionamento del compendio pignorato, autorizzava la debitrice esecutata a procedere, a proprie cure e spese, ai lavori di frazionamento del compendio pignorato. “In data 19.02.2023, con prot. SUAP n. 15104...”, la società debitrice presentava “...Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia (SCIA), successivamente integrata con ulteriori istanze

in data 12.11.2023 (prot. n. 100014) e 13.11.2023 (prot. n. 100153), avente ad oggetto il "frazionamento della struttura commerciale, adibita a concessionaria per la vendita di autoveicoli, con annessa officina meccanica e rivendita ricambi auto, in sette unità immobiliari autonome", nel rispetto delle seguenti prescrizioni: - La conclusione dei lavori è subordinata alla presentazione della valutazione del progetto di prevenzione incendi al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, relativamente alla seconda unità immobiliare con superficie superiore a 600 mq; - Per ciascuna unità immobiliare deve essere acquisita la relativa autorizzazione allo scarico; - L'insediamento produttivo, per le unità con superficie superiore a 400 mq, è subordinato alla presentazione della SCIA ai fini antincendio; - Lo svolgimento dell'attività lavorativa è subordinato alla presentazione della relativa Segnalazione Certificata di Agibilità. Con la presentazione della suddetta SCIA, quindi si formalizzava la proposta di suddivisione del compendio pignorato in sette unità immobiliari autonome, ciascuna delle quali costituirà un lotto indipendente".

Pertanto, a seguito delle attività di frazionamento del locale originario, identificato al Fg. MU, P.Illa 5795, i beni pignorati, così come relazionati nella relazione del CTU, sono oggi identificabili nel modo seguente:

**"Lotto 1** Grande Negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Illa 5795, sub.2; **Lotto 2** Grande Negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Illa 5795, sub.3; **Lotto 3** Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Illa 5795, sub.4; **Lotto 4** Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Illa 5795, sub.5; **Lotto 5** Grande negozio sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Illa 5795, sub.6; **Lotto 6** Appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Illa 5795, sub.8; **Lotto 7** Appartamento sito nel Comune di Termini Imerese (PA), identificato al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Illa 5795, sub.9".

La particella catastale n. 5795 sulla quale insiste il fabbricato in cui ricadono i sette lotti pignorati, confina a Nord con la P.Illa 5922, ad Est con via Lungomare Cristoforo Colombo, a Sud con la via Vespucci e ad Ovest con la via Largo dei Caduti del Mare.

Ancora, sulla normativa urbanistica riguardante i lotti 1-2-3-4-5-6-7 il ctu dichiara quanto segue: "Il fabbricato, in cui ricadono i sette lotti oggetto del presente pignoramento, dal punto di vista urbanistico, secondo il PRG dello stesso Comune, approvato con il Decreto dell'Assessore regionale Territorio e Ambiente n.76/DRU del 23.02.2001(modificato con D.D.G. assessoriale n.785 del 24.07.09, con cui veniva approvata la Variante al PRG per la modifica di alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento Edilizio), ricade in "Zona D2 per attività artigianali-commerciali-direzionali "ed è normata all'articolo 55 delle NTA del PRG...Inoltre, l'area in cui è sito il fabbricato, pertanto gli stessi lotti, risulta essere gravato dal Vincolo Paesaggistico L.1497/39 come desunto dalla TAV. "2.2 – Carta dei Vincoli ed Emergenze urbane". "

**In ordine al lotto 1** si specifica quanto segue.

Con riferimento alla corrispondenza catastale il ctu riferisce: " Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale del Lotto 1 (presentata in data 18.03.2024) e lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità: Maggiore spessore del muro divisorio tra due ambienti; Maggiore dimensione del servizio igienico in lunghezza, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale; Minore lunghezza di una porzione del tramezzo. Tuttavia, si precisa che, sebbene siano state rilevate le suddette difformità catastali, le stesse risultano di modesta entità e non comportano variazioni della rendita catastale né della destinazione d'uso dei locali. Pertanto, in conformità a quanto disposto dalla Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio, non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale". Inoltre: " Lo stato dei luoghi risulta corrispondente alla planimetria catastale e agli elaborati grafici allegati alla SCIA, fatte salve minime difformità planimetriche riconducibili a lievi traslazioni delle tramezzature, di modesta entità".

In merito agli aspetti urbanistico/edilizi il ctu relaziona: "Per l'immobile è stata presentata in data 19.02.2023 (prot. SUAP n. 15104) SCIA per frazionamento, successivamente integrata con istanze presentate in data 12.11.2023 (prot. n. 100014) e 13.11.2023 (prot. n. 100153). È stata altresì rilasciata l'Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura n. 26 del 09.05.2024, nonché presentata la Comunicazione di fine lavori parziali e la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità). In data 17.05.2024, il SUAP ha comunicato che "[...] sulla scorta della documentazione prodotta si concludeva favorevolmente



il procedimento in argomento, in quanto conforme all'art. 3, lett. i), del D. Lgs. 222/2016, a condizione che, funzionalmente all'attività da insediare, la Ditta dovrà preliminarmente presentare la SCIA per impianti ed edifici soggetti a Certificato Prevenzione Incendi”.

**Conformità urbanistico-edilizia:** valgono per il presente lotto anche le considerazioni generali espletate dal ctu con riferimento all'originario lotto pignorato oltre alle seguenti già rappresentate dal ctu nella relazione in atti come segue: “ Per quanto concerne il presente Lotto 1, corrispondente all'Unità 2 della SCIA, si rileva che è stata rilasciata l'Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura n.26 del 09.05.2024 e sono state presentate la Comunicazione di fine dei lavori parziali e la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) afferente alla SCIA per frazionamento. È stata infine prodotta Dichiarazione di fine lavori e Certificato di Collaudo finale oltre che la Valutazione del progetto prevenzione incendi del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco con parere favorevole “a condizione che vengano attuate le prescrizioni di seguito indicate: 1. Le porte interne facenti parte delle vie di esodo dovranno essere dotate di dispositivo di apertura a semplice spinta allo stesso modo di come è stato previsto per le uscite finali”. “**Si precisa altresì che il SUAP, a seguito della documentazione prodotta per il suddetto corpo, concludeva “favorevolmente il procedimento in argomento, in quanto conforme all'art.3 lettera i) del D. Lgs. 222/2016, a condizione che, funzionalmente all'attività da insediare, la Ditta dovrà preliminarmente presentare la SCIA per impianti ed edifici soggetti a Certificato Prevenzione Incendi.**

Dal raffronto tra la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria allegata alla SCIA per frazionamento, al netto di lievi traslazioni dei tramezzi, si rilevano le seguenti difformità: Maggiore spessore del muro divisorio tra due ambienti; 2. Maggiore dimensione del servizio igienico in lunghezza, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale; 3. Minore lunghezza di una porzione del tramezzo. Le suddette difformità, di modesta entità, non comportano modifiche della volumetria, della superficie utile né dei requisiti igienico-sanitari. Pertanto per le stesse non sarà necessario procedere alla presentazione di una pratica edilizia”.

**In ordine al lotto 2** si specifica quanto segue.

Con riferimento alla corrispondenza catastale il ctu riferisce: “Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale del Lotto 2 (presentata in data 15.12.2023) e lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità: Maggiore dimensione del servizio igienico, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale; 2. Realizzazione di un'apertura tra due vani e mancata realizzazione di quella prevista in planimetria catastale; 3. Assenza della rampa per disabili esterna. Si precisa che, sebbene siano state rilevate le suddette difformità catastali, non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento della planimetria, in quanto tali difformità saranno oggetto di ripristino conforme allo stato autorizzato, come previsto negli elaborati grafici allegati alla SCIA per frazionamento e nella planimetria catastale già aggiornata”.

Inoltre: “Lo stato dei luoghi risulta corrispondente alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici allegati alla SCIA, ad eccezione di alcune difformità che saranno oggetto di ripristino conforme allo stato autorizzato, come previsto negli elaborati grafici allegati alla SCIA per frazionamento e nella planimetria catastale già aggiornata”.

In merito agli aspetti urbanistico/edilizi i ctu relaziona: “Per l'immobile è stata presentata in data 19.02.2023 (prot. SUAP n. 15104) SCIA per frazionamento, successivamente integrata con istanze presentate in data 12.11.2023 (prot. n. 100014) e 13.11.2023 (prot. n. 100153). E' stata rilasciata l'Autorizzazione allo scarico n. 48 del 29.07.24, mentre in data 21.08.2024 Prot. 83733 è stata presentata, mediante portale telematico, la Comunicazione di fine lavori nonché la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità)”.

**Conformità urbanistico-edilizia:** valgono per il presente lotto anche le considerazioni generali espletate dal ctu con riferimento all'originario lotto pignorato oltre alle seguenti già rappresentate dal ctu nella relazione in atti come segue: “ Per quanto concerne il Lotto 2, corrispondente all'unità 1 della SCIA, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al sub.3 della P.lla 5795, è stata rilasciata Autorizzazione allo scarico n. 48 del 29.07.24, inoltre, in data 21.08.2024 Prot. 83733 è stata presentata, mediante portale telematico, la Comunicazione di fine lavori nonché la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità). Dal raffronto tra la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria allegata alla SCIA per frazionamento, si rilevano unicamente difformità al piano terra, ossia: Realizzazione di un'apertura tra due vani e mancata realizzazione di quella prevista in planimetria catastale; 2. Maggiore dimensione del servizio igienico.

rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla SCIA: 3. Assenza della rampa per disabili esterna. Relativamente alla difformità di cui al superiore punto 1, viene previsto il ripristino allo stato dei luoghi, rientrante nell'attività di edilizia libera, ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera "ad" della L.R. 23/21, come da grafici allegati alla SCIA per frazionamento. Per quanto riguarda, invece, la difformità di cui al punto 2, si precisa che trattasi di un'errata rappresentazione grafica. Infine, per quanto concerne il punto 3, si segnala che la suddetta rampa dovrà essere installata. Pertanto, alla luce di quanto tutto sopra esposto, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del Lotto 2 sono pari a: Opere di ripristino rientrante nell'attività di edilizia libera (varco) € 1.000,00; Rampa per disabile esterna € 2.000,00; totale € 3.000,00".

**In ordine al lotto 3** si specifica quanto segue.

Con riferimento alla corrispondenza catastale il ctu riferisce: "Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale del Lotto 3 (presentata in data 15.12.2023) e lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità: 1. Lieve traslazione della porta di accesso al wc; 2. Minore dimensione della porta di accesso all'anti-wc. Tuttavia, si precisa che, sebbene siano state rilevate le suddette lievi difformità catastali, le stesse risultano di modesta entità e non comportano variazioni della rendita catastale né della destinazione d'uso dei locali. Pertanto, in conformità a quanto disposto dalla Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio, non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale".

Inoltre: "Lo stato dei luoghi risulta corrispondente alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici allegati alla SCIA, ad eccezione di alcune difformità che saranno oggetto di ripristino conforme allo stato autorizzato, come previsto negli elaborati grafici allegati alla SCIA per frazionamento e nella planimetria catastale già aggiornata".

In merito agli aspetti urbanistico/edilizi il ctu relaziona: "Per l'immobile è stata presentata in data 19.02.2023 (prot. SUAP n. 15104) SCIA per frazionamento, successivamente integrata con istanze presentate in data 12.11.2023 (prot. n. 100014) e 13.11.2023 (prot. n. 100153). E' stata rilasciata Autorizzazione allo scarico n. 25 del 09.05.2024, mentre in data 09.04.2024 Prot. n. 34612 veniva presentata la Comunicazione di Fine Lavori e la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), entrambe relative alla SCIA per il frazionamento. Inoltre, in data 15.05.2024 con Prot. n. 46711 il SUAP comunicava di "[...] concludere favorevolmente il procedimento in argomento, in quanto conforme all'Art. 3 letter 1) del d. Lgs 22/2016, condizione che, funzionalmente all'attività da insediare e ove dovesse occorrere, dovrà preliminarmente essere presentata la SCIA per impianti ed edifici soggetti a Certificato Prevenzione Incendi".

Conformità urbanistico-edilizia: valgano per il presente lotto anche le considerazioni generali espletate dal ctu con riferimento all'originario lotto pignorato oltre alle seguenti già rappresentate dal ctu nella relazione in atti come segue: "Per quanto concerne il Lotto 3, corrispondente all'unità 3 della SCIA, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al sub.4 della P.lla 5795, è stata rilasciata Autorizzazione allo scarico n. 25 del 09.05.2024, mentre in data 09.04.2024 Prot. n. 34612 veniva presentata la Comunicazione di Fine Lavori e la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), entrambe relative alla SCIA per il frazionamento. Inoltre, in data 15.05.2024 con Prot. n. 46711 il SUAP comunicava di "[...] concludere favorevolmente il procedimento in argomento, in quanto conforme all'Art. 3 letter 1) del d. Lgs 22/2016, condizione che, funzionalmente all'attività da insediare e ove dovesse occorrere, dovrà preliminarmente essere presentata la SCIA per impianti ed edifici soggetti a Certificato Prevenzione Incendi". Dal raffronto tra la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria allegata alla SCIA per frazionamento, si rilevano le seguenti difformità: 1. Lieve traslazione della porta di accesso al wc; 2. Minore dimensione della porta di accesso all'anti-wc. Per quanto concerne le difformità di cui ai superiori punti 1 e 2 trattasi di errata rappresentazione grafica, comunque rientranti tra le tolleranze di cantiere di cui all'Art.34 comma 2-bis del DPR 380/2001".

**In ordine al lotto 4** si specifica quanto segue.

Con riferimento alla corrispondenza catastale il ctu riferisce: "Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale del Lotto 4 (presentata in data 15.12.2023) e lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità: 1. Presenza di una porta che consente l'accesso al sub. 6 (Lotto 5), utilizzata in via sostitutiva rispetto all'ingresso originario costituito da saracinesca esterna, attualmente non funzionante. Si precisa comunque che i costi verranno ripartiti equamente tra il lotto 4 ed il lotto 5; 2. Minore dimensione del servizio igienico, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale; 3. Presenza, nello stato dei

luoghi, di una finestra anzichè della porta indicata nella SCIA. Si precisa che, sebbene siano state rilevate le suddette difformità catastali, non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento della planimetria, in quanto tali difformità saranno oggetto di ripristino conforme allo stato autorizzato, come previsto negli elaborati grafici allegati alla SCIA per frazionamento e nella planimetria catastale già aggiornata".

Inoltre: " Lo stato dei luoghi risulta corrispondente alla planimetria catastale e agli elaborati grafici allegati alla SCIA, ad eccezione di una difformità, costituita dalla presenza di un'apertura di collegamento con il contiguo Lotto 5, attualmente utilizzata come unico accesso al Lotto in oggetto, in quanto la relativa saracinesca risulta temporaneamente inutilizzabile. Tale difformità è destinata ad essere rimossa, e i relativi costi di ripristino sono già stati decurtati dal valore di stima".

Conformità urbanistico-edilizia: valgono per il presente lotto anche le considerazioni generali espletate dal ctu con riferimento all'originario lotto pignorato oltre alle seguenti già rappresentate dal ctu nella relazione in atti come segue: " Per quanto riguarda il Lotto 4, corrispondente all'unità 4 della SCIA, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al sub. 5 della P.lla 5795, è stata presentata in data 03.03.2025 Prot. n. 34580 la Comunicazione di Fine Lavori e la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), mentre in data 01.04.2025 veniva rilasciata Autorizzazione allo scarico n. 07. Dal raffronto tra la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria allegata alla SCIA per frazionamento, si rilevano le seguenti difformità al piano terra:

1. Presenza di una porta che consente l'accesso al sub. 6 (Lotto 5), utilizzata in via sostitutiva rispetto all'ingresso originario costituito da saracinesca esterna, attualmente non funzionante. Si precisa comunque che il costo relativo alla chiusura della porta verranno ripartiti equamente tra il lotto 4 ed il lotto 5, mentre il costo per la saracinesca sarà esclusivamente a carico del Lotto 4; 2. Minore dimensione del servizio igienico, rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla SCIA per frazionamento; 3. Presenza, nello stato dei luoghi, di una finestra anzichè della porta indicata nella SCIA. Relativamente alla difformità di cui ai superiori punti 1 e 3, viene previsto il ripristino allo stato dei luoghi, rientrante nell'attività di edilizia libera, ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera "ad" della L.R. 23/21, come da grafici allegati alla SCIA per frazionamento. Per quanto riguarda, invece, la difformità di cui al punto 2, si precisa che trattasi di un'errata rappresentazione grafica. Pertanto, alla luce di quanto tutto sopra esposto, le spese per la regolarizzazione urbanistica-edilizia del Lotto 5 sono pari a: • Opere di ripristino rientranti nell'attività di edilizia libera (porta) € 400,00; • Opere di ripristino (saracinesca) € 10.000,00; • Totale € 10.400,00.

**In ordine al lotto 5** si specifica quanto segue.

Con riferimento alla corrispondenza catastale il ctu riferisce: " Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale del Lotto 5 (presentata in data 15.12.2023) e lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità: 1. Presenza di una scala in ferro che consentiva l'accesso al soppalco, anch'esso in ferro; 2. Presenza di una porta che consente l'accesso al sub. 5 (Lotto 4), utilizzata in via sostitutiva rispetto all'ingresso originario costituito da saracinesca esterna, attualmente non funzionante. Si precisa comunque che i costi verranno ripartiti equamente tra il Lotto 4 ed il Lotto 5; 3. Mancata realizzazione della porta di accesso ad un vano; 4. Presenza di una porzione soppalcata. Si precisa che, sebbene siano state rilevate le suddette difformità catastali, non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento della planimetria, in quanto tali difformità saranno oggetto di ripristino conforme allo stato autorizzato, come previsto negli elaborati grafici allegati alla SCIA per frazionamento e nella planimetria catastale già aggiornata".

Inoltre: " Lo stato dei luoghi risulta corrispondente alla planimetria catastale e agli elaborati grafici allegati alla SCIA, ad eccezione di alcune difformità, consistenti nella presenza di un'apertura di collegamento con il contiguo Lotto 4, attualmente utilizzata per consentire l'accesso a quest'ultimo, la cui saracinesca risulta temporaneamente inutilizzabile, e nella presenza di una scala in ferro e di un soppalco, entrambi da demolire. Tali difformità sono destinate ad essere rimosse, e i relativi costi di ripristino sono già stati decurtati dal valore di stima".

In merito agli aspetti urbanistico/edilizi il ctu relaziona: " Per l'immobile è stata presentata in data 19.02.2023 (prot. SUAP n. 15104) SCIA per frazionamento, successivamente integrata con istanze presentate in data 12.11.2023 (prot. n. 100014) e 13.11.2023 (prot. n. 100153). E' stata presentata in data 03.03.2025 Prot. n. 34585 la Comunicazione di Fine Lavori e la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), entrambe relative alla SCIA per il frazionamento, mentre è stata rilasciata in data 01.04.2025 l'Autorizzazione allo scarico n. 08".

Conformità urbanistico-edilizia: valgono per il presente lotto anche le considerazioni generali espletate dal ctu con riferimento all'originario lotto pignorato oltre alle seguenti già rappresentate dal ctu nella relazione in

atti come segue: "Il Corpo 5, corrispondente all'unità 5 della SCIA, censita al N.C.E.U. del medesimo Comune al sub. 6 della particella 5795, risulta presentata in data 03.03.2025 Prot. n. 34585 la Comunicazione di Fine Lavori e la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), entrambe relative alla SCIA per il frazionamento, mentre è stata rilasciata in data 01.04.2025 l'Autorizzazione allo scarico n. 08. Dal raffronto tra la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria allegata alla SCIA per frazionamento, si rilevano le seguenti difformità al piano terra: 1. Presenza di una scala in ferro che consentiva l'accesso al soppalco, anch'esso in ferro; 2. Presenza di una porta che consente l'accesso al sub. 5 (Lotto 4), utilizzata in via sostitutiva rispetto all'ingresso originario costituito da saracinesca esterna, attualmente non funzionante. Si precisa comunque che i costi verranno ripartiti equamente tra il lotto 4 ed il lotto 5; 3. Mancata realizzazione della porta di accesso ad un vano; 4. Presenza di una porzione soppalcata. Relativamente alla difformità, di cui al punti superiori, viene previsto il ripristino allo stato dei luoghi, rientrando nell'attività di edilizia libera, ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera "ad" della L.R. 23/21, come da grafici allegati alla SCIA per frazionamento. Pertanto, alla luce di quanto tutto sopra esposto, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del Lotto 5 sono pari a: • Opere di ripristino rientranti nell'attività di edilizia libera (chiusura porta) € 400,00; • Opere di ripristino rientranti nell'attività di edilizia libera (scala, soppalco e porta punto3) € 3.000,00; Totale € 3.400,00".

**In ordine al lotto 6** si specifica quanto segue.

Con riferimento alla corrispondenza catastale il ctu riferisce: "Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale del Lotto 6 (presentata in data 15.12.2023) e lo stato dei luoghi, è emersa un'unica difformità, consistente nella diversa posizione dell'accesso al vano "Camera 3". Si precisa che, sebbene sia stata rilevata la suddetta difformità catastale, non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento della planimetria, in quanto tale difformità sarà oggetto di ripristino conforme allo stato autorizzato, come previsto negli elaborati grafici allegati alla SCIA per frazionamento e nella planimetria catastale già aggiornata".

Inoltre: "Lo stato dei luoghi risulta corrispondente alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici allegati alla SCIA, ad eccezione di alcune difformità che saranno oggetto di ripristino conforme allo stato autorizzato, come previsto negli elaborati grafici allegati alla SCIA per frazionamento e nella planimetria catastale già aggiornata. I relativi costi di ripristino sono stati decurtati dal valore di stima".

In merito agli aspetti urbanistico/edilizi il ctu relaziona: "Per l'immobile è stata presentata in data 19.02.2023 (prot. SUAP n. 15104) SCIA per frazionamento, successivamente integrata con istanze presentate in data 12.11.2023 (prot. n. 100014) e 13.11.2023 (prot. n. 100153). È stata presentata in data 03.03.2025 Prot. n. 34589 della Comunicazione di Fine Lavori e della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), mentre in data 22.05.2025 veniva rilasciata Autorizzazione allo scarico n. 16".

Conformità urbanistico-edilizia: valgano per il presente lotto anche le considerazioni generali espletate dal ctu con riferimento all'originario lotto pignorato oltre alle seguenti già rappresentate dal ctu nella relazione in atti come segue: "Per quanto concerne il Lotto 6, corrispondente all'unità 6, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al sub.8 della P.lla 5795, è stata presentata in data 03.03.2025 Prot. n. 34589 della Comunicazione di Fine Lavori e della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), mentre in data 22.05.2025 veniva rilasciata Autorizzazione allo scarico n.16. Dal raffronto tra la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria allegata alla SCIA per frazionamento, è emersa un'unica difformità, consistente nella diversa posizione dell'accesso al vano "Camera 3". Tale difformità, di modesta entità, non comporta modifiche della volumetria, della superficie utile né dei requisiti igienico-sanitari. Pertanto potrà essere previsto il ripristino allo stato dei luoghi, trattandosi di intervento riconducibile all'attività di edilizia libera, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. "ad" della L.R. 23/2021, come da grafici allegati alla SCIA per frazionamento. Pertanto, alla luce di quanto tutto sopra esposto, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del Lotto 6 sono pari a: • Opere di ripristino rientranti nell'attività di edilizia libera 2.000,00 €".

Come riferito dal ctu: "Dal punto di vista impiantistico, il lotto presenta impianto elettrico ed idrico sottotraccia adeguata alla vigente normativa ed impianto di scarico delle acque reflue allacciato alla rete comunale".

**In ordine al lotto 7** si specifica quanto segue.

Con riferimento alla corrispondenza catastale il ctu riferisce: "Dalla sovrapposizione tra la planimetria

catastale del Lotto 7 (presentata in data 15.12.2023) e lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti difformità: 1. Diversa distribuzione interna, consistente nella demolizione di una porzione di muratura al fine di prolungare il disimpegno e ricavare inoltre un secondo servizio igienico, con conseguente aumento della superficie utile e del volume; 2. Diversa distribuzione interna, consistente nella realizzazione di un ambiente unico mediante l'eliminazione del tramezzo divisorio tra due vani. Si precisa che, sebbene siano state rilevate le suddette difformità catastali, non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento della planimetria, in quanto tali difformità saranno oggetto di ripristino conforme allo stato autorizzato, come previsto negli elaborati grafici allegati alla SCIA per frazionamento e nella planimetria catastale già aggiornata”.

Inoltre: “Lo stato dei luoghi risulta corrispondente alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici allegati alla SCIA, ad eccezione di alcune difformità, consistenti in una diversa distribuzione interna: in particolare, è stata demolita una porzione di muratura per prolungare il disimpegno e ricavare un secondo servizio igienico, con conseguente aumento della superficie utile e del volume. Tali difformità saranno oggetto di ripristino conforme allo stato autorizzato, come previsto negli elaborati grafici allegati alla SCIA per frazionamento e nella planimetria catastale già aggiornata i cui relativi costi di ripristino sono stati decurtati dal valore di stima”.

In merito agli aspetti urbanistico/edilizi il ctu relaziona: “Per l'immobile è stata presentata in data 19.02.2023 (prot. SUAP n. 15104) SCIA per frazionamento, successivamente integrata con istanze presentate in data 12.11.2023 (prot. n. 100014) e 13.11.2023 (prot. n. 100153). E' stata presentata in data 03.03.2025 Prot. n. 34601 la Comunicazione di Fine Lavori e la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), mentre in data 22.05.2025 è stata rilasciata Autorizzazione allo scarico n. 15)”.

Conformità urbanistico-edilizia: valgano per il presente lotto anche le considerazioni generali espletate dal ctu con riferimento all'originario lotto pignorato oltre alle seguenti già rappresentate dal ctu nella relazione in atti come segue: “Per quanto riguarda il Corpo 7, corrispondente all'unità 7, censita al N.C.E.U. del medesimo Comune al sub. 9 della particella 5795, si rileva in data 03.03.2025 Prot. n. 34601 la Comunicazione di Fine Lavori e la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), mentre in data 22.05.2025 è stata rilasciata Autorizzazione allo scarico n. 15. Dal raffronto tra la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria allegata alla SCIA per frazionamento, si rilevano le seguenti difformità al piano terra: 1. Diversa distribuzione interna, consistente nella demolizione di una porzione di muratura al fine di prolungare il disimpegno e ricavare inoltre un secondo servizio igienico, con conseguente aumento della superficie utile e del volume; 2. Diversa distribuzione interna, consistente nella realizzazione di un ambiente unico mediante l'eliminazione del tramezzo divisorio tra due vani. Relativamente alla difformità, di cui al punto 1 e punto 2, ovvero l'aumento della superficie utile e del volume e la diversa distribuzione consistente nella realizzazione di un unico vano, viene previsto il ripristino allo stato dei luoghi, rientrando nell'attività di edilizia libera, ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera “ad” della L.R. 23/21, come da grafici allegati alla SCIA per frazionamento. Pertanto, alla luce di quanto tutto sopra esposto, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del Lotto 7 sono pari a: • Opere di ripristino rientranti nell'attività di edilizia libera 10.000,00 €”.

Come riferito dal ctu: “Dal punto di vista impiantistico sono presenti impianto elettrico ed idrico sottotraccia adeguati alla vigente normativa, split a parete per il riscaldamento/raffrescamento, scaldabagno per acqua calda sanitaria ed impianto citofonico”.

Come attestato dal ctu, non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE per tutti i lotti.

Con riferimento ai lotti 1-2-3-4-5-6-7, si riporta quanto rappresentato dal CtU con la relazione integrativa del 11/12/2025: “Preliminarmente si rappresenta che i sette (7) lotti oggetto di stima insistono in un unico corpo di fabbrica, originariamente censito catastalmente alla sola particella n. 5795, quest'ultima generata dalla fusione delle particelle nn. 5526 e 5527, a cui venivano accorpate anche le particelle nn. 5766 e 793 (Vedi All.8-Documentazione catastale storica delle particelle). La particella n. 5795 perveniva alla società eseguita omissis mediante Atto di Compravendita Rep. nn. 65473/16243 del 22.03.2007, a rogito del Notaio Agostino Grimaldi di Termini Imerese, registrato in data 27.03.2007 e trascritto il 18.05.2007 ai nn. 38389/24409. Con il predetto atto veniva acquistato un “fabbricato a destinazione commerciale, di circa metri quadrati duemilattocentoventitrè (mq. 2.823), ivi compresa la pertinente corte esclusiva”. Giova tuttavia precisare che la suddetta corte esclusiva è stata successivamente ceduta alla omissis S.r.l., in forza dell'Atto di Compravendita Rep. nn. 552/402 dell'11.04.2011, a rogito del Notaio Flora Cardinale di

Palermo, registrato a Palermo in data 03.05.2011 al n. 8130 e trascritto in pari data ai Registri Immobiliari (Reg. Gen. 21772 – Reg. Part. 15634). Tale corte risultava già scorporata dal fabbricato insistente sulla particella n. 5795 in virtù del frazionamento n. 571799/2009, a seguito del quale ha assunto la nuova identificazione al C.T. con il numero di particella 5922. Dall'esame dell'atto sopra richiamato emerge quanto segue: "L'immobile viene garantito libero e franco da arretri di tasse, ulteriori servitù passive oltre a quelle di fatto ad oggi esistenti per come precisato in premessa e per come meglio si evince dalla apposita planimetria, che predisposta dalle parti e previa approvazione e relativa sotto lettera "A2" [...] In particolare tra le parti resta pattuito che, l'utilizzo dell'attuale apertura dall'interno del fabbricato di proprietà della società venditrice, e che consente di accedere alla porzione di area oggetto del presente atto, sarà impedito, a cura e spese della società acquirente, (e comunque fino al momento in cui si ottempererà alla ulteriore apertura di cui infra. con il rilascio delle necessarie autorizzazioni), mediante sistema di chiusura apposto dall'esterno con facoltà da parte della società venditrice di richiederne alla società acquirente l'utilizzo al solo fine di manutenzione e controllo delle esistenti servitù che permangono sull'area qui compravenduta. Ed inoltre l'immobile rimasto di proprietà venditrice, sempre a cura e spese della società acquirente, e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative occorrenti, sarà dotato di una nuova apertura che fungerà da uscita di emergenza, da allocarsi in fregio alla Via Vespucci, nel sito che le parti medesime hanno già individuato in contraddittorio fra loro, e per come meglio si evince dalla predetta planimetria allegata sub. "A", da realizzarsi entro e non oltre un anno dal rilascio delle autorizzazioni necessarie per legge".

In merito alle formalità pregiudizievoli, a valere su tutti i lotti, dalla suddetta relazione integrativa del Ctu si evince, a parziale rettifica della relazione di stima, che, non sarà oggetto di cancellazione a carico della procedura, la seguente formalità, risultante dai pubblici registri immobiliari: "Trascrizione nn.6194/3811 del 04.02.2008 A favore di: omissis s.r.l. Contro:omissis s.r.l. IN LIQUIDAZIONE Derivante da: Domanda Giudiziale nascente da Dichiarazione di nullità di atti del 04.01.2008 Rep.n. 181 emesso dal Tribunale di Palermo".

### Visita dell'immobile

Il Delegato avv. Tommaso Greco 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>, entro il termine di quindici giorni anteriori alla celebrazione della vendita.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 368/7217251 dalle ore 16,00 alle ore 18,00 con esclusione dei giorni festivi.

### 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 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.

### **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 in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: **IT 15 T 02008 43641 000107359767 (BIC UNCRITM1K20)**.

con la seguente causale: **Proc. es. Imm. RGEI n. 57/2022** con indicato un “nome di fantasia”, Lotto N...(indicare il numero del lotto che si vuole acquistare).

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 entro le ore 24,00 del giorno precedente la data della vendita (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, 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 e delle spese di trasferimento**

In caso di aggiudicazione, trattandosi di un procedimento relativo a credito fondiario, l'aggiudicatario, è tenuto al **versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, nella misura del 80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito), nella misura del restante 20% (salvo il diverso importo stabilito dal delegato con riferimento alla nota di precisazione del credito formata dal creditore fondiario) sul conto della procedura** a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili, il tutto **entro 120 giorni dalla aggiudicazione ovvero entro altro termine inferiore indicato nell'offerta.**

L'aggiudicatario è tenuto, infine, a versare l'importo dovuto a titolo di **spese di trasferimento** ( quota parte del 50% del compenso del professionista incaricato per la predisposizione del decreto di trasferimento, oneri tributari e spese di trascrizione relative al decreto di trasferimento), nella misura forfettariamente determinata nel **15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo conguaglio e diversa quantificazione, che sarà comunicata entro quindici giorni dall'esperimento di vendita dal Delegato, **sul conto della procedura entro 120 giorni dalla aggiudicazione ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta** – il tutto, fatta salva una diversa quantificazione solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare ovvero l'eventuale conguaglio in caso di insufficienza, per le presumibili spese di trasferimento.

Nella causale di tutti i bonifici dovrà altresì essere indicato altresì il numero del lotto aggiudicato.

Se il saldo del prezzo di aggiudicazione o le spese di trasferimento non sono depositate nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, oltre all'addebito dell'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, e quindi dispone un'asta nuova. Nel caso di ammissione al pagamento rateale la disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Il giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode; il decreto costituisce titolo esecutivo per il rilascio. All'aggiudicatario inadempiente sarà anche addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, rispetto a quanto ricavato unito confiscata.

La vendita è soggetta alla normativa iva.

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 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

Bagheria-Termini Imerese, 30.12.2025

Il Professionista Delegato

avv. Tommaso Greco





**DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE PURE  
MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CRIPTATE -VENDITA TELEMATICA  
CON MODALITA' SINCRONA PURA****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.

**VISITA DEI BENI**

Come previsto dall'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita degli immobili deve essere formulata esclusivamente tramite il form di richiesta presente nella scheda del singolo lotto in vendita disponibile sul Portale delle vendite pubbliche. Il custode dovrà rispondere alla richiesta entro gg 15. Sarà costui a fornire tutte le indicazioni circa le modalità in dettaglio della vendita e ad agevolare e accompagnare l'acquirente in ogni fase dell'acquisto.

**OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA****1.1. Modalità di presentazione dell'offerta.**

Le offerte per la partecipazione alle vendite telematiche sono presentate esclusivamente tramite un modulo web ministeriale, reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it/> o [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita. Per quel che concerne le modalità di presentazione delle offerte telematiche, la normativa di riferimento individua le figure dell'offerente e del presentatore dell'offerta.

L'“**offerente**” è il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione.

Il “**presentatore dell'offerta**” è il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. La figura dell'offerente e quella del presentatore dell'offerta possono venire a coincidere tra di loro, ma possono anche rimanere distinte.

In particolare, al momento della presentazione dell'offerta, possono verificarsi tre ipotesi:

a) **l'offerente e il presentatore coincidono**: in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente deve necessariamente trovarsi in una delle seguenti condizioni:

– disporre di una casella di posta elettronica certificata “tradizionale” e di un dispositivo di firma digitale;

– disporre di una “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” (si tratta di una particolare casella pec identificativa, c.d. pec-id, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di



Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica).

**N.B. ad oggi il servizio non è ancora disponibile in quanto non vi sono gestori iscritti nel registro PEC per la vendita telematica;**

**b) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata:**

in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto – detto presentatore – per inviare l'offerta; gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell'offerta; non occorre pertanto che l'offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell'offerta;

**c) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente non possiede una firma digitale né una PEC:**

in tal caso, chi intenda formulare un'offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario). Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l'offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell'art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015.

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 17.00 del giorno precedente alla data della vendita mediante l'invio all'indirizzo di Pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato sopra indicato. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il manuale per la presentazione delle offerte telematiche rilasciato dal Ministero di Giustizia è reperibile al

seguentelink:[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PV\\_P.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PV_P.pdf)

In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica), indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica.

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento, indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (CRO) con cui ha proceduto al versamento della cauzione, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l'offerta genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia. Quando l'offerente è coniugato occorrerà indicare

anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; quando l'offerente è minorenne, occorrerà allegare copia del documento di identità, copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; quando l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, occorrerà allegare copia del documento di identità, del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; quanto l'offerente è una persona giuridica, occorrerà allegare all'offerta i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione del rappresentante (ad es. procura speciale o certificato camerale).

Tali documenti potranno essere allegati anche in copia per immagine. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, nonché se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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.terminimerese@gjustiziacert.it In caso di malfunzionamento non programmato o non comunicato del dominio giustizia, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente.

## 1.2 Versamento della cauzione.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario facente capo a ciascuna procedura esecutiva (il cui IBAN sarà indicato nell'avviso di vendita), con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare 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. Per il mancato pagamento del bollo si ritiene trattarsi di irregolarità fiscale e non di causa di inammissibilità; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente non aggiudicatario, il delegato dovrà trattenere il relativo importo da quanto restituirà a titolo di cauzione; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente divenuto aggiudicatario detto importo sarà aggiunto nel calcolo delle voci relative al "saldo prezzo". 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.

## PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito. Si ricorda che ove la figura del presentatore e quella dell'offerente non coincidano, gli avvisi di connessione e le credenziali di partecipazione saranno inviate all'indirizzo PEC indicato dal presentatore. In caso di pluralità di offerte criptate valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione

telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre (dicasi 3) minuti. La gara sincrona pura sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.



## MODALITA' DELLA VENDITA



L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato. In caso di mancanza di altri offerenti, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line. Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Se vi sono più offerte, il Delegato invita in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta all'esito della gara ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

## EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive. 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, 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 un creditore fondiario, il Delegato inviterà senza ritardo il creditore a precisare l'ammontare del credito. L'importo da versare 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. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Delegato, nel termine assegnato dal professionista, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura. La quota di spettanza del creditore fondiario (oltre all'eventuale somma residua di quanto trattenuto in garanzia) sarà, quindi, riaccreditata a favore di quest'ultimo esclusivamente su mandato del professionista, in assenza di



piano di riparto, sul quale sarà annotato, eventualmente anche a conguaglio, nei limiti di cui all'art. 2855 c.c. In ogni caso, il pagamento ex art. 41 TUB verrà effettuato dal delegato, solo dopo la verifica del credito precisato e la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione e delle spese ex art. 2770 c.c.

### CONDIZIONI DELLA 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 di consegna 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 all'emissione del decreto di trasferimento 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. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50% relativa al compenso, oltre le spese generali in misura del 10% per l'attività relativa trascrizione della proprietà e la quota del 100% delle anticipazioni sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015. 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. 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. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### ASSISTENZA

Per Edicom:

Per ricevere assistenza l'utente interessato a partecipare alla vendita potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto:

- A. 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;
- B. E-mail: [vendite telematiche@edicomsrl.it](mailto:vendite telematiche@edicomsrl.it);
- C. 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

I servizi di assistenza riguardano i seguenti ambiti:

- supporto all'utenza per la corretta consultazione dell'avviso di vendita e della relazione di stima;
- supporto per la consultazione delle vendite giudiziarie con beni nelle zone di interesse tramite sistema di geo localizzazione;
- supporto all'utenza per la richiesta di visita dell'immobile mediante il Portale delle vendite pubbliche (obbligatoria);
- supporto all'utenza per la compilazione e la presentazione dell'offerta telematica tramite il modulo web ministeriale presente sul Portale delle vendite pubbliche e sui Portali del gestore delle vendite telematiche;
- supporto per il corretto versamento della cauzione;
- supporto per la verifica dei requisiti hardware necessari alla partecipazione per via telematica;
- supporto all'utilizzo della consolle di gara; - rilascio della PEC e del dispositivo di firma digitale (su richiesta) utili alla presentazione dell'offerta telematica ed alla partecipazione;
- ulteriori approfondimenti sulle vendite telematiche.

Per Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:

Per ricevere assistenza l'utente interessato a partecipare alla vendita potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto:

- A. Call 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;
- B. E-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it);
- C. 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).

I servizi di assistenza riguardano i seguenti ambiti:

- supporto all'utenza per la corretta consultazione dell'avviso di vendita e della relazione di stima;
- supporto per la consultazione delle vendite giudiziarie con beni nelle zone di interesse tramite sistema di geo localizzazione;
- supporto all'utenza per la richiesta di visita dell'immobile mediante il Portale delle vendite pubbliche (obbligatoria);
- supporto all'utenza per la compilazione e la presentazione dell'offerta telematica tramite il modulo web ministeriale presente sul Portale delle vendite pubbliche e sui Portali del gestore delle vendite telematiche;
- supporto per il corretto versamento della cauzione;
- supporto per la verifica dei requisiti hardware necessari alla partecipazione per via telematica;
- supporto all'utilizzo della consolle di gara;
- rilascio della PEC e del dispositivo di firma digitale (su richiesta) utili alla presentazione dell'offerta telematica ed alla partecipazione;
- ulteriori approfondimenti sulle vendite telematiche.