

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 60/2024

III° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA PURA

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

- vista l'ordinanza di vendita del G.E. del 3 ottobre 2024, notificata in data 10 ottobre 2024, visto l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

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

della vendita sincrona pura senza incanto del seguente bene immobile sito in Bagheria (PA), meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti:

LOTTO UNICO

Fabbricato civile ubicato a Bagheria (PA) - VIA VOLTURNO NN. 15-17

Piena proprietà del fabbricato destinato a civile abitazione, è un immobile indipendente, si sviluppa in più piani ed in particolare è composto da quattro piani fuori terra con copertura ad unica falda. L'immobile allo stato attuale è composto da: ingresso, due ripostigli, un W.C. e magazzino al piano terra; disimpegno, cucina-soggiorno e W.C. al piano ammezzato; disimpegno, camera da letto, cameretta, W.C. al piano primo; cucina-soggiorno, ripostiglio e W.C. al piano secondo. I vari piani sono collegati da un corpo scala interno. Sono presenti nella zona servizi di natura primaria, e secondaria e si ha una presenza buona di parcheggi auto nella zona.

Detto immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria al Foglio 500, particella 3467, sub 3, categoria A4, classe 4, consistenza 8 vani, rendita Euro 355,32.

La costruzione è antecedente al 1/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Attraverso una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria (Pa) si è pervenuti a conoscenza che l'immobile pignorato non è dotato di alcuna Licenza e/o Concessione Edilia. Tramite una ricerca catastale si è pervenuti a conoscenza che l'immobile è stato costruito antecedentemente alla legge N. 1150 del 1942 in quanto esistono due planimetrie catastali di primo impianto del 31/12/1939.

Non sussiste corrispondenza catastale. In particolare le difformità presenti tra la planimetria catastale e la planimetria dello stato reale dei luoghi consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni attraverso l'abbattimento e realizzazione di tramezzature, nella chiusura ed apertura di finestre, porte-finestre, ed apertura di un ulteriore vano porta al piano terra, ampliamento di un ulteriore porta al piano terra con la realizzazione di una saracinesca, nella chiusura del terrazzo con una copertura coibentata e realizzazione di un vano W.C. e ripostiglio al piano secondo, che però dovranno essere demolite in quanto abusive.

La struttura portante dell'intero fabbricato è in muratura portante. I solai sono del tipo misto in latero-cemento in opera costituiti da nervature parallele in c.a. e pignatte in laterizio. La muratura esterna è costituita da conci di tufo legati tra loro con malta di calce, ed hanno uno spessore di 30 cm rivestiti all'interno con intonaco tipo "Li Vigni". I tramezzi interni sono realizzati con segati di tufo, rivestiti con intonaco per interni. L'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V monofase, ed anche l'impianto idrico è sottotraccia con tubi in multistrato. L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale e lo smaltimento dei liquami avviene con lo scarico nella rete fognante comunale, previo passaggio da un pozzetto di ispezione. Non esiste impianto di riscaldamento. Il prospetto esterno è rifinito con intonaco per esterni e tinteggiato.

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

La perizia precisa che l'immobile è privo di attestato di prestazione energetica. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Disponibilità del bene: occupato

Prezzo base € 63.750,00 **Offerta minima** € 47.812,50 **Rilancio Minimo** € 1.000,00

Data della vendita

10 dicembre 2025 ore 10:30

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità sincrona pura tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Salamò Vincenzo, reperibile sui siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, 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.

In relazione alla situazione urbanistica, si precisa che:

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 ed anche 1942. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Attraverso una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria (PA) si è pervenuti a conoscenza che l'immobile pignorato non è dotato di alcuna Licenza e/o Concessione Edilizia.

Tramite una ricerca catastale si è pervenuti a conoscenza che l'immobile è stato costruito antecedentemente alla legge N. 1150 del 1942 in quanto esistono due planimetrie catastali di primo impianto del 31/12/1939, che sono allegati alla perizia dell' Ing. Vincenzo Salamò.

La ristrutturazione che ha subito il fabbricato ha comportato la demolizione dei solai di piano in legno, e il loro rifacimento in latero-cemento con altezza utile inferiore rispetto a quella originaria, che ha permesso di realizzare un nuovo piano ammezzato, nel rispetto dell'altezza totale originaria. Inoltre la relativa ristrutturazione ha compreso anche il totale rifacimento di tutte le parti interne, con la realizzazione di nuovi ambienti con relative nuove tramezzature, pavimenti, impianti tecnologici, ecc.. e la chiusura e apertura di nuove finestre e porte finestre esterne. Anche il prospetto è stato completamente ristrutturato con nuove finiture e tinteggiatura esterna, soltanto il magazzino al piano terra non ha subito internamente modifiche sostanziali dallo stato originario.

Alla luce di quanto sopra descritto è possibile regolarizzare la ristrutturazione edilizia importante avvenuta tramite un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi degli art. 34 (come recepito e modificato dall'art. 13 della L.R. 16/2016) e dall'art. 36 (come recepito e modificato dall'art. 14 della L.R. 16/2016), previa acquisizione da parte del Genio Civile del N.O. (parere di sussistenza ex art. 21 L. 64/74) ed anche del N.O. da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali di Palermo, in quanto tutto il territorio di Bagheria (PA) è soggetto al vincolo Paesaggistico.

Condizioni della vendita

Le vendite sono soggette alla normativa del credito fondiario.

L'immobile sopra descritto sarà posto in vendita senza incanto al prezzo come sopra stabilito, secondo le modalità della procedura di vendita sincrona pura. Alla gara possono partecipare coloro che si sono registrati al sito gestore dell'asta e hanno rispettato i requisiti di identificazione, iscrizione ed offerta, incluso il versamento della cauzione, come indicato nelle disposizioni generali di cui *infra*, allegate al presente avviso d'asta.

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

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

L'aggiudicatario, inoltre, è tenuto altresì al pagamento degli oneri, diritti e spese di trasferimento, nella misura presuntivamente determinata del 20% del complessivo prezzo di aggiudicazione - salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato - entro il medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, ovvero entro 60 giorni dalla aggiudicazione.

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

Dopo la vendita sincrona pura, gli importi depositati a mezzo bonifico bancario dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari.

L'offerente è tenuto altresì al versamento degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Visita dell'immobile

Il Delegato Avv. Elisa Cianciolo è stato nominato Custode Giudiziario dell'immobile sopra indicato; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico: 349/5549068.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto telematiche devono essere inviate dal **presentatore dell'offerta** entro le ore 17.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta.

Le **offerte telematiche** devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, 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.

Le modalità di presentazione delle offerte telematiche e le condizioni della vendita sono regolate dalle “ Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure ”, allegate al presente avviso, e comunque reperibili sul sito internet del Tribunale di Termini Imerese o presso il gestore della vendita telematica.

Modalità di versamento della cauzione

Per le **offerte telematiche**, il versamento della cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: IT 65 O 02008 43641 000107120469

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, **si rinvia alle “Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure”**, allegate al presente avviso, e comunque reperibili sul sito internet del Tribunale di Termini Imerese o presso il gestore della vendita telematica.

Assistenza



In ogni caso, è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica:**

tramite *Contact center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore

14.00 alle ore 18.00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- 0586/20141 – fax 0586/201431

- e-mail: assistenza@astetelematiche.it



Termini Imerese, lì 26/08/2025

Il Professionista Delegato



Avv. Elisa Cianciolo

