

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

La sottoscritta Avv. Claudia Bonacqua, c.f. BNC CLD 76P66 G511Q, con studio in Cefalù (PA), nella via Prestisimone n. 17 scala B, professionista delegata alla vendita ex art. 591 bis c.p.c., dall'On.le Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Termini Imerese (PA), Dott.ssa Giovanna Debernardi, in data 15/06/2023, nel procedimento esecutivo iscritto al n. 82/2015 R.G. Es. Imm. del Tribunale di Termini Imerese (PA), a norma dell'art. 490 c.p.c.,

#### AVVISA

che il giorno 09/09/2025, alle ore 16,30, procederà alla vendita telematica sincrona dell'unità immobiliare costituita da un fabbricato isolato, in Termini Imerese, Contrada Impalastro, ad uso civile abitazione, a due elevazioni fuori terra, composto da cucina, W.C., soggiorno-pranzo e veranda a piano terra; tre vani e ingresso a primo piano. In Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 887, realizzato sopra terreno corrispondente alla ex particella 310 del foglio 22 del C.T. con annesso fabbricato rurale diruto riportato nel C.T. al foglio 22 particella 308, meglio descritta in ogni sua parte nelle consulenze estimative in atti, alle quali si rimanda. Urbanisticamente il bene ricade in zona E verde agricolo, distante dal centro abitato, raggiungibile dalla strada vicinale Impalastro e, da qui, con una stradella privata.

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

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa 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 da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, ad eccezione di quelle per cui si procede.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo.

#### INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

##### LOTTO UNICO

Piena proprietà di villetta ubicata a Termini Imerese (PA) - Contrada Impalastro, piano T-1, con terreno di pertinenza e un fabbricato rurale diruto.

Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato isolato, in Termini Imerese, Contrada Impalastro, ad uso civile abitazione, a due elevazioni fuori terra, composto da cucina, W.C., soggiorno-pranzo e veranda a piano terra; tre vani e ingresso a primo piano, della superficie convenzionale di 285,96 mq., in Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 887, realizzato sopra terreno corrispondente alla ex particella 310 del foglio 22 del C.T. con annesso fabbricato rurale diruto riportato nel C.T. al foglio 22 particella 308. Urbanisticamente il bene ricade in zona E Verde agricolo, distante dal centro abitato, raggiungibile dalla strada vicinale Impalastro e, da qui, con una stradella privata. La zona non è servita da mezzi pubblici. La villetta è fornita di acqua e corrente elettrica.

L'edificio è costituito da due elevazioni collegate da una scala esterna. All'interno, i soffitti del primo piano sono da ristrutturare per l'avvenuto "sfondellamento" dei solai di copertura in laterocemento, ossia per l'avvenuto distacco e la successiva caduta della parte inferiore delle

pignatte, compreso lo strato di intonaco. L'edificio presenta al suo interno le macerie dovute allo "sfondellamento" dei soffitti del primo piano. L'edificio necessita di una globale opera di manutenzione straordinaria.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari. Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. L'immobile risulta libero anche se in possesso ad uno dei debitori che ivi vi detiene propri arredi di scarso valore.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima del 12/04/2016 a firma dell'esperto Arch. Salvatore Andrea Massaro e nella perizia integrativa del 15/04/2023 alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravati sui beni.

Secondo quanto risulta dalle perizie dell'esperto estimatore, per quanto concerne la regolarità edilizia, l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per il fabbricato in catasto al foglio 22 particella 887, risulta presentata al Comune di Termini Imerese, la richiesta di condono edilizio in data 01/04/1986, prot. n. 8472, ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 47/85; L'oblazione complessiva dichiarata di £ 2.660.400 è stata integralmente pagata; L'abuso è stato realizzato "antecedentemente al 22/10/1980".

Risulta un provvedimento di diniego di concessione edilizia in sanatoria per carenza di documentazione.

Non risulta emesso ordine di demolizione. Secondo la perizia dell'esperto estimatore, la richiesta di condono edilizio presentata al Comune in data 01/04/1986, prot. n. 8472, ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 47/85 è regolare per la corrispondenza delle superfici indicate nella richiesta confrontate con quelle indicate negli elaborati progettuali agli atti del Comune a corredo della pratica di

sanatoria, essendo in particolare, il piano terra, indicato in quegli elaborati grafici come spazio coperto ma senza pareti laterali e destinato a "Patio", dunque computabile come superficie non residenziale; accertato che la superficie utile effettiva del piano terra, escludendo la parte ampliata di cui si è stimato il costo di demolizione, in considerazione dell'avvenuta chiusura del "patio", è pari a mq 40,28; considerato che la chiusura del patio a piano terra ha determinato un cambio di destinazione d'uso rispetto a quanto dichiarato nella richiesta di condono edilizio presentata ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 47/85 in data 01/04/1986, prot. n. 8472, e tale difformità è tuttavia sanabile ai sensi della legge 326/2003 essendovi prova documentale della sua esistenza alla data dell'accatastamento dell'intero edificio; accatastamento depositato il 05/03/2003 che infatti, in planimetria, descrive il piano terra come chiuso e provvisto di infissi;

Risulta abuso non sanabile l'ampliamento relativo alla realizzazione della cucina e del vano wc nella parete Est di retroprospetto.

L'aggiudicatario potrà presentare istanza di condono giacchè gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Dal valore di stima dell'immobile, pari ad € 228.768,00, si è proceduto a detrarre i seguenti importi:

- € 8.000,00: costo per il conseguimento del titolo in sanatoria per l'intero immobile (integrazione oblazione e oneri L. 47/85 per superficie effettiva, nonché oblazione e oneri L. 326/2003 per cambio destinazione d'uso al piano terra, con esclusione dell'ampliamento non sanabile nel lato Est del retroprospetto detto);
- € 2.000,00: costo di riduzione in pristino dell'ampliamento Est non sanabile;
- € 3.000,00: spese tecniche per l'avvio e il completamento della pratica di sanatoria;
- € 14.000: costo per la riparazione, consolidamento e manutenzione straordinaria dell'edificio;
- € 350,00: costo per la conformità dell'impianto elettrico;
- € 350,00: costo per la conformità dell'impianto idrico;
- € 350,00: costo per attestazione di conformità energetica;

## OFFERTA

- Prezzo base: € 67.742,00 (Euro sessantasettemilasettecentoquarantadue/00).
- Offerta minima: € 50.807,00 (Euro cinquantamilaottocentosette) pari al 75% del prezzo base.
- Cauzione: € 5.081,00 (Euro cinquemilaottantuno/00), pari al 10% dell'offerta minima o, in caso di offerta maggiore, la maggior somma pari al 10% del prezzo offerto.
- Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00).

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

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, con le modalità indicate nelle allegate Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure, modalità di presentazione delle offerte criptate – vendita telematica con modalità sincrona pura, entro le ore 16,30 del giorno 08/09/2025.

Le offerte telematiche dovranno 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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a R.G.ES. N. 82/2015 AVV. BONACQUA CLAUDIA, al seguente IBAN: IT65E0200843641000106730682, con la seguente causale: Proc. es. imm. R.G.ES. 82/2015 Tribunale Termini Imerese, con indicato un "nome". Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile affinché la valuta del bonifico medesimo risulti concretizzata sul conto corrente intestato alla procedura entro le ore 24:00 del giorno precedente la vendita. L'importo versato sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

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

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

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

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

#### UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali



personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Procedendo per un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo nella misura dell'80% direttamente al creditore procedente e nella misura del 20% sul conto corrente della procedura nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione.

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

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

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

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

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

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

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni potranno essere reperite presso l'Avv. Claudia Bonacqua, c.f. BNC CLD 76P66 G511Q, con studio in Cefalù (PA), via Prestisimone n. 17, scala B, piano I, p.e.c. [claudia.bonacqua@cert.avvocatitermini.it](mailto:claudia.bonacqua@cert.avvocatitermini.it), email [claudiabonacqua@gmail.com](mailto:claudiabonacqua@gmail.com), Tel. 0921 421451 e cell. 3281381994.

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

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

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

- Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- Sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- Sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
- Sito internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e i portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom;

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





Cefalù, 14/04/2025.

Il Professionista Delegato.

Avv. Claudia Bonacqua.

