

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**Ufficio Esecuzioni immobiliari**

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 83/2025**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA**

Il delegato, *Avv. Gabriella Lattuca*, con studio in Termini Imerese (PA), Corso Umberto e Margherita N°115, tel. 091/8145850, indirizzo e-mail *studiolegalelattuca@gmail.com*

- vista l'**ordinanza di vendita** del G.Es. del Tribunale di Termini Imerese del giorno 04.12.2025 comunicata il 10.12.2025 per la vendita del lotto unico, meglio indicato nella perizia dell'Ing. *Davide Bafumo* del 5.11.2025,

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

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. della vendita sincrona pura senza incanto dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di unità immobiliare adibita a civile abitazione, sita nel comune di Bagheria (PA) via Benedetto Marcello nr. 10, censita in catasto al foglio di mappa n.500, particella nr. 5518 sub 7 del n.c.e.u..

L'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare è costituita da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano primo di un edificio a tre elevazioni fuori terra, con struttura portante in cemento armato. Il prospetto principale è rifinito con ultimo strato di finitura colorata. Esso è composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, due w.c., due ripostigli, una zona ingresso, un disimpegno e tre balconi. L'altezza netta interna è di m. 2,83 circa.

Internamente l'immobile si presenta con un discreto stato di manutenzione. E' corredato di impianti tecnologici, quali idrico, elettrico e fognario. L'acqua calda sanitaria prodotta con boiler elettrico. La pavimentazione e i rivestimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica. Gli infissi interni sono realizzati con struttura in alluminio corredati da vetro singolo. Gli infissi esterni sono costituiti da serrande in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato. La scala condominiale è rivestita in marmo e le rispettive pareti sono rifinite con idropittura. La particella nr. 5518 è confinante a sud con la particella 4169, ad ovest con la particella 3945, a nord-ovest con la particella 2943, ad est con altro foglio di mappa.

Conformità Catastale

Analizzando il rilievo eseguito presso l'immobile staggito, con la planimetria catastale depositata in data 29/03/1989 è stata accertata una errata indicazione dell'altezza interna, specificata in m 3,00 in luogo di m2,83 rilevata. Inoltre il vano porta adiacente al wc. E al ripostiglio, non è stata indicata la destinazione (ripostiglio). Le superiori difformità scaturiscono verosimilmente da un'errata rappresentazione grafica e indicazione dei dati dell'altezza. Per sanare le difformità rilevate è stata eseguita una variazione catastale

attraverso la procedura DO.C.FA., presentando la nuova planimetria contenente la consistenza corretta. La variazione catastale è stata eseguita con documentazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, in data 03/11/2025, prot. n. PA 0337553/2025. In data 05/11/2025 la denuncia di variazione è stata approvata.

Conformità Urbanistica

L'edificio dove è ubicata l'unità immobiliare staggita è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi : - Concessione per la esecuzione di opere , prot. 88/88 del 29/06/1988; - Concessione per la esecuzione di opere , prot. 92/88 del 02/07/1988; - In data 04/04/1989 è stato rilasciato il permesso di abitabilità e agibilità , pratiche edilizie n.23/8 e 41/8. - Con concessione per la esecuzione di opere, prot. n.01/08 del 28/01/2008, rilasciata ai sensi dell'art. 13 della legge 47/'85, il dante causa degli esecutati , ha provveduto a regolarizzare lo spostamento dell'androne della scala ed accesso dell'edificio da via Palagonia a via Benedetto Marcello. Alla luce delle indagini espletate dall'esperto stimatore nominato appare che non vi siano difformità da regolarizzare. Tuttavia per l'immobile in questione ricorrerebbero i presupposti per potersi avvalere delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono di data anteriore all'entrata in vigore della legge 24 novembre 2003 n.326 e specificatamente anteriori alla data della legge 23 dicembre 1994 n. 724. (Situazione descritta in particolare alle pagg.ne 147 e 148 del fascicolo degli allegati della perizia del 5.11.2025 a firma dell'Ing. Davide Bafumo).

Data della vendita: 31 Marzo 2026, ore 15,30

Prezzo base: € 104.410,80,00 Offerta minima: € 78.308,10 Rilancio minimo: € 2.500,00

Luogo della vendita

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

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto *Ing. Davide Bafumo* reperibile su siti 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 dieventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui bene

Visita dell'immobile

Il Delegato Avv. Gabriella Lattuca 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>.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 091/8145850 339/3587368.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate 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@giustiziacerit.it, utilizzando **esclusivamente** il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'accesso al Portale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. 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@giustiziacerit.it

Le modalità di presentazione delle offerte telematiche e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure" allegate al presente avviso.

Modalità di versamento della cauzione

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: IT 95 Q 02008 43641 000107344531 E.I. N.83/2025 Trib. Termini Imerese.

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

Trattandosi di procedimento nel quale viene fatto valere un credito fondiario ai sensi del d.lgs 385/1993, l'aggiudicatario dovrà versare, entro 60 giorni dall'aggiudicazione direttamente in favore del creditore fondiario il saldo complessivo nella misura del 80% (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito stesso), mentre il restante 20% (dedotto l'importo della cauzione) dovrà essere versato – nel termine massimo di gg. 120 – sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. L'offerente è altresì tenuto al versamento – nel medesimo termine massimo di 120 gg. – degli oneri, diritti e spese di trasferimento, nella misura all'istato presuntivamente determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato.

Assistenza

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: vendite telematiche@edicomsrl.it; Chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche www.garavirtuale.it; 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

Termini Imerese, lì 19.12.2025

Il Professionista Delegato

Gabriella Lattuca