

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Procedura esecutiva immobiliare n. 84//2025***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA PURA**

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Giuseppe Di Maio, con studio in Termini Imerese (PA) in Via Falcone e Borsellino n. 14, indirizzo mail: avvocatogiuseppedimaio@gmail.com, pec: giuseppe.dimaio1@cert.avvocatitermini.it, tel: 392/8123796, fax: 091/8439083;

- vista l'ordinanza di vendita del G.E. del 17 dicembre 2025, notificata in data 22 dicembre 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 del seguente bene immobile sito in Altavilla Milicia (PA), meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti:

LOTTO UNICO**Appartamento ubicato a Altavilla Milicia (PA) - Via E. Toti n. 4, piano 1**

Piena proprietà dell'appartamento sito nel centro abitato di Altavilla Milicia (PA), in via E. Toti n. 4. Il bene si trova al primo piano di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra. L'abitazione in esecuzione è composto da un ampio ingresso, una cucina, un soggiorno, un bagno, un ripostiglio e due camere da letto oltre un balcone prospiciente la via E. Toti. Detto immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Altavilla Milicia al Foglio 4, particella 1463, sub 3, categoria A3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 232,41. Il fabbricato è stato edificato nel 1982. Da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altavilla Milicia, il CTU ha verificato la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile. L'edificio è stato originariamente realizzato mediante Concessione Edilizia n. 5 del 06/02/1982, riferita al solo piano terra. I piani primo e secondo sono stati edificati successivamente in assenza di titolo edilizio; per tali opere è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, a seguito della quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 46 del 24/12/2002. L'unità abitativa presenta alcune variazioni interne e modifiche prospettiche rispetto allo stato assentito; pertanto sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria per la regolarizzazione della situazione attuale.

La struttura principale è realizzata con telai in cemento armato composti da travi e pilastri; i solai e la copertura piana sono di tipo misto latero-cemento. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, mentre all'esterno i prospetti si presentano allo stato grezzo con il solo intonaco allo stato di traversato. I pavimenti di tutti gli ambienti, nonché i rivestimenti di bagni e cucina, sono in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono del tipo monoblocco in alluminio, con serrande in PVC. Le scale e l'androne, costituenti parti comuni, sono

90018 TERMINI IMERESE - Via Falcone e Borsellino° 14 -Tel. e/o fax 091-8439083 - Cell. 3928123796-
E.mail:avvocatogiuseppedimaio@gmail.com - PEC: giuseppe.dimaio1@cert.avvocatitermini.it

rifiniti con lastre in granito grigio. Non è presente alcun impianto di riscaldamento. Il fabbricato non è dotato di ascensore; l'accesso all'appartamento avviene al primo piano mediante la scala comune.

Il tutto come meglio precisato nella perizia di stima redatta dal CTU Arch. Gianuario Claudio, 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 € 75.834,25 Offerta minima € 56.875,68 Rilancio Minimo € 1.000,00

Data della vendita

18 maggio 2026 ore 10:00

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 Arch. Gianuario Claudio, 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:

Da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altavilla Milicia, il CTU ha verificato la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile. L'edificio è stato originariamente realizzato mediante Concessione Edilizia n. 5 del 06/02/1982, riferita al solo piano terra. I piani primo e secondo sono stati edificati successivamente in assenza di titolo edilizio; per tali opere è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, a seguito della quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 46 del 24/12/2002. L'unità abitativa presenta alcune variazioni interne e modifiche prospettiche rispetto allo stato assentito; pertanto sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria per la regolarizzazione della situazione attuale.

Condizioni della vendita

Le vendita è soggetta 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

90018 TERMINI IMERESE - Via Falcone e Borsellino° 14 -Tel. e/o fax 091-8439083 - Cell. 3928123796-
E.mail:avvocatogiuseppedimaio@gmail.com - PEC: giuseppe.dimaio1@cert.avvocatitermini.it

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. Giuseppe Di Maio 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: 392/8123796.

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 72 Y 02008 43641 000107358713

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 27/01/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppe Di Maio