



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 92/2024 r.g.es.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA PURA

La sottoscritta **Avv. Angela Maria Barillaro** con studio in Termini Imerese nella Via Falcone e Borsellino n. 23 (con i seguenti recapiti: telefonico 091.8115142 ed indirizzo PEC angela.barillaro@cert.avvocatitermini.it), professionista delegato alle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato relativo al procedimento esecutivo descritto in premessa, giusto provvedimento emesso ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal G.Es. del Tribunale di Termini Imerese, in data 10.06.2025;

vista la relazione notarile a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano del 28.06.2024 e gli atti processuali;

ritenuto necessario pertanto fissare nuova vendita dei beni pignorati e che la stessa è soggetta alla normativa sul "Credito fondiario";

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

AVVISA

che, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., è disposta la vendita telematica sincrona pura del seguente bene **LOTTO 1 (MF)**:

Diritto di piena proprietà di un appartamento in villino su due elevazioni fuori terra con corte di pertinenza annessa, ubicato presso il Comune di Altavilla Milicia c.da Aiaci snc e censito in Catasto Fabbricati al Foglio 5 particella 3061, cat. A/7 vani 4, di fatto unito ad altro lotto di terreno confinante, identificato alla particella n. 1646 appartenente ad altro proprietario estraneo alla presente procedura esecutiva. L'immobile viene così descritto nella perizia di stima depositata in data 24.03.2025 e in altra integrativa depositata il 02.05.2025 in atti.

L'immobile in oggetto è sprovvisto di concessione edilizia in sanatoria, non ottenibile, con le attuali normative in materia urbanistica essendo stata presentata dagli esecutati, in base alla legge n. 236/2003 a prat. N 37/04 a nome di il 20/02/2004 presso il Comune di Altavilla Milicia, istanza di condono edilizio, con dati planovolumetrici e fotografici, totalmente difforni rispetto allo stato di fatto dell'immobile. Risulta inoltre dai rilievi effettuati dal CTU, che il corpo scala di collegamento tra il piano terra ampliato e il primo piano, è ubicato su altra proprietà e i confini del lotto stesso, realizzati con muretti di recinzione, che lo separano da altre proprietà, non sono conformi alle mappe catastali.

Inoltre da successive indagini svolte presso l'U.T.C. del Comune di Altavilla Milicia si è potuto accertare che la superficie complessiva per cui è stato chiesto il condono era pari a mq. 63,20 e per un immobile ad una sola elevazione; allo stato attuale l'ampliamento e l'unità abitativa risulta a due elevazioni con superficie al piano terra di mq. 146 ed al primo piano di mq. 78,53 con superficie abitabile complessiva di 224,53 mq; gli abusi presenti non risultano pertanto sanabili alla luce della normativa in materia urbanistica.

A tal proposito il nominato CTU così specifica: L'immobile pignorato, come già evidenziato dalla precedente perizia, risulta essere abusivo e allo stato attuale, non è possibile ottenere la concessione edilizia in sanatoria, tuttavia può essere venduto nell'ambito di una procedura esecutiva individuale o concorsuale, fatto salvo il trasferimento all'aggiudicatario, per effetto della vendita, degli abusi edilizi non sanabili, relativi al caso in esame, nello stato in cui si trova l'immobile. Il Comune di Altavilla Milicia, ad oggi non ha emesso alcuna ordinanza di demolizione o di acquisizione del bene al patrimonio indisponibile dello stesso.

Si dovrà, pertanto, procedere alla demolizione della villa attuale ricostruendone una di superficie minore, che rispetti i confini ad una sola elevazione fuori terra anziché due elevazioni, di 63,20 mq anziché gli attuali 224,53 mq.

Ne consegue che verrà determinato il costo di demolizione della villa su due elevazioni fuori terra attuale, e quindi il costo di costruzione di una villetta ad una elevazione fuori terra, ridotta a circa 60 mq, come da condono edilizio richiesto dagli esecutati.

Sulla scorta di quanto meglio sopra descritto, il valore del costo della demolizione sommato al valore del costo di costruzione nonché delle spese tecniche compresi gli oneri per la sicurezza, oltre la definizione della pratica e del collaudo, nonché il costo progettazione e DL ammontano forfettariamente ad € 105.206,69.

La vendita procede giusta provvedimento del 10.06.2025 del quale si riporta uno stralcio "Dispone ... procedersi alla vendita del compendio pignorato, onerando il nominando professionista delegato a richiamare, evidenziandola, nel redigendo avviso, la presenza di abusi non sanabili come descritti dal

perito".

Trasferendo l'immobile nello stato in cui si trova il prezzo di vendita è pari ad €. 71.850,00 rimanendo a carico dell'aggiudicatario tutti i costi meglio sopra descritti per potere sanare la struttura

Immobile libero.

La vendita è stata disposta per il 24 marzo 2026 h. 16.00

con Prezzo base: €. 71.850,00 Offerta minima efficace: €. 53.887,50 Rilancio minimo €. 2.000,00

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità telematica sincrona pura presso la **Sala Aste Telematiche**, sita in Termini Imerese, Via Vittorio Amedeo II n. 30, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it. Si invitano i creditori e gli offerenti a partecipare telematicamente per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti. Potranno partecipare o assistere alle operazioni di vendita i soggetti indicati dall'art. 20 commi 1 e 2 D.M. 32/2015.

Descrizione dei beni posti in vendita

Il bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing I. Fanciullo del 28.04.2025 reperibile su 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.

Visita dell'immobile

Il Delegato Avv. Angela Maria Barillaro 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>, sino a 10 giorni prima della vendita. Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 091/8115142 nei giorni di Lunedì e Mercoledì h. 16.30-19.00.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto telematiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate dal **presentatore dell'offerta** entro le ore 17.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta (23 marzo 2026).

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> e attraverso il portale del gestore di vendita telematica <http://www.astetelematiche.it> cliccando sul link presente nel dettaglio della scheda del singolo 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.

Modalità di versamento della cauzione

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione non inferiore al 10% della somma offerta dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: IT75F0200843641000107239339, indicando nella causale: Esec. Imm. n. 92/2024 Tribunale Termini Imerese, precisando che il bonifico della cauzione dovrà concretizzarsi, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, entro le h. 24.00 del giorno 23 marzo 2026, giorno precedente la data della vendita. (Si consiglia di eseguire il bonifico ordinario almeno 5 giorni prima, bonifico urgente almeno 3 giorni prima della scadenza del termine).

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

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 (forfettariamente quantificate nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio), 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 Creditore fondiario - come nel caso in specie - il Delegato inviterà senza ritardo il creditore a precisare l'ammontare del credito. L'importo da versare **entro il termine di 60 gg** 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.

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 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 al numero: 0586.20141;

E-mail: assistenza@astetelematiche.it

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).

Termini Imerese, 10 dicembre 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Angela Maria Barillaro n.g.