



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 93/2023 r.g.es.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA PURA

La sottoscritta Avv. Antonello Guggino con studio in Termini Imerese nella Via Falcone e Borsellino n. 23 (con i seguenti recapiti: telefonico 091.8115142 ed indirizzo PEC antonello.guggino@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 21.03.2024;

vista la relazione notarile a firma del Notaio N. Tiecco del 25.07.2023 e gli atti processuali;

viste le dichiarazioni di aste deserte;

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)**:

Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare, distribuita su quattro livelli fuori terra, avente destinazione catastale A/4, con accesso dai civici nn. 3 e 3/B di Largo San Calogero nel Comune di Termini Imerese (PA). Nello specifico l'unità pignorata è un fabbricato terra-tetto, appartenente alla tipologia delle case a schiera, avente tre lati in adiacenza con altre unità immobiliari ed unico prospetto con affaccio esterno su largo San Calogero. Il fabbricato, di origine antecedente al '42 (prova ne è la planimetria catastale d'impianto del 25.11.1939), è composto da un unico corpo avente struttura in muratura portante con copertura a singola falda e, quattro elevazioni fuori terra.

Il fabbricato, costituente il Lotto Unico, non è provvisto di alcun titolo edilizio autorizzativo, ma lo stesso risulta essere stato realizzato in data antecedente al 1942, come desumibile dalla planimetria storica di primo impianto depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 25.11.1939, la quale pertanto verrà assunta a riferimento per le difformità urbanistiche ed edilizie. Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale di primo impianto in quanto sono state rinvenute difformità concernenti la diversa distribuzione interna, la modifica strutturale consistente nella realizzazione di una velux sulla falda di copertura, nella realizzazione di un solaio in latero-cemento, con conseguente aumento della superficie utile, realizzazione di scala interna di collegamento tra il secondo piano ed il piano sottotetto, modifica del prospetto consistente nella realizzazione di un'apertura al secondo piano.

Pertanto, relativamente alle modifiche strutturali consistenti nella realizzazione di un solaio in latero-cemento a copertura del piano secondo e la realizzazione di una scala di collegamento fra il secondo piano ed il piano sottotetto, non essendo possibile procedere alla loro regolarizzazione, viene prevista la "tombatura" dello stesso piano sottotetto realizzando un tramezzo che consenta di ripristinare lo stato ante come da planimetria di primo impianto, intervento rientrando nell'attività di edilizia libera ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera "ad" della L.R. 23/21.

Tuttavia, la realizzazione di un solaio in latero-cemento, determina una modifica della struttura dell'edificio, totalmente difforme rispetto allo stato riportato nella planimetria di primo impianto, per cui sarà necessario procedere alla predisposizione dei nuovi calcoli strutturali dell'intero edificio, depositando all'ufficio del Genio Civile un Certificato di idoneità sismica ai sensi dell'art 110 della L.R. 4/03 e art. 96 del DPR 380/01. Contestualmente sarà necessario presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Termini Imerese un Permesso di Costruire in Sanatoria (Ex Art.36 del DPR 380/01) con il quale si potrà regolarizzare anche la diversa distribuzione interna, presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) e contestuale Docfa per l'aggiornamento catastale.

Immobile sito in Termini Imerese - Piazzetta Sal Calogero n. 3/3B Identificato al catasto Fabbricati - MU 2964, Categoria A/4 cl 3, vani 3,5, super catastale mq.101 rendita €. 169,91.-

Or poiché sono state riscontrate irregolarità urbanistiche occorrerà detrarre dall'originario valore di mercato dell'immobile le spese, forfettariamente indicate nella relazione di stima in atti, relative alla "tombatura" e di ripristino, nonché le spese relative alla presentazione delle pratiche edilizie ed urbanistiche (costi pari ad € 22.650,00) e regolarizzazione catastale (costo pari ad € 1.000,00).-

Immobile occupato.

La vendita è stata disposta per il 27 Gennaio 2026 h. 16.00

con Prezzo base: €. 21.474,00 Offerta minima efficace: €. 16.106,00 Rilancio minimo €. 2.000,00

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità telematica sincrona pura presso la **Sala Aste Telematiche** (S.A.T.), sita in Termini Imerese, Via Falcone e Borsellino n. 85, tramite la piattaforma www.garavirtuale.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

I bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Vincenzo Barranti del 21.02.2024 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 Antonello Guggino 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 (26 gennaio 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.garavirtuale.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 dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: IT58M0200843641000106946336, indicando nella causale: **Esec. Imm n. 93/2023 Tribunale Term. Im** precisando che il bonifico della cauzione dovrà concretizzarsi, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, entro le h. 24.00 del 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 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923
- sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372
- e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it
- chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

Termini Imerese, 06 ottobre 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Antonello Guggino n.g.