

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 96/2020 r.g., Giudice dell'esecuzione dott.ssa Giovanna Debernardi, delegata per le operazioni di vendita all'avv. Michele Sciarrino, con studio in Palermo, Via Francesco Paolo Di Blasi n. 1,

promossa da

LEVITICUS SPV S.r.l.

contro

XXXXXX XXXXXXXX

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA

Il professionista delegato avv. Michele Sciarrino,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 9 dicembre 2021, con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;

- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

- vista le direttive dei Giudici delle esecuzioni del Tribunale di Termini Imerese contenute nelle circolari del 3 giugno 2020 e seguenti;

- vista la relazione ipocatastale redatta dal Notaio Maria Landolfo nonché la relazione di stima predisposta dall'arch. Carolina Taragnolini;

- viste le disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure dettate dal Tribunale di Termini Imerese, le quali, allegare al presente avviso, ne fanno parte integrante;

- vista l'ordinanza di nomina di **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** quale gestore della vendita telematica;

- rilevato che l'esperimento di vendita fissato per il 10 gennaio 2024 non si è tenuto poiché il Giudice dell'esecuzione ha sospeso le attività di vendita con provvedimento reso in data 3 ottobre 2023;

- considerato che con successivo provvedimento del 29 aprile 2024 il Giudice dell'esecuzione ha disposto la ripresa delle attività di vendita;

- rilevato che l'esperimento di vendita fissato per l'11 marzo 2025 non si è tenuto poiché il Giudice dell'esecuzione ha sospeso le operazioni di vendita con provvedimento reso in data 12 febbraio 2025;
- vista la relazione di stima integrativa depositata in data 16 giugno 2025 dall'arch. Carolina Taragnolini;
- rilevato che con successivo provvedimento reso in data 2 luglio 2025 il Giudice dell'esecuzione ha disposto la ripresa delle attività di vendita alle medesime condizioni fissate per l'ultimo esperimento di vendita;
- visto l'esito infruttuoso dell'esperimento di vendita del 14 gennaio 2026;
- ritenuto, di conseguenza, che, come prevede l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, non essendo pervenute istanze di assegnazione, occorre effettuare un ulteriore tentativo di vendita, stabilendo un prezzo base ridotto del 40% rispetto a quello previsto per il precedente esperimento;
- considerato che la vendita è soggetta alla normativa sul **credito fondiario**,

AVVISA

che **il giorno 22 SETTEMBRE 2026 alle ore 9:30** in modalità sincrona pura tramite la piattaforma www.astetelematiche.it avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA PURA

del seguente immobile pignorato: **LOTTO UNICO** - piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Bagheria (PA), Via San Vincenzo De Paoli n. 42, piano primo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA) al foglio 14, particella 1364, sub 6, cat. A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 168 mq totale escluse aree scoperte 163 mq, rendita € 686,89, composto da composto da ingresso, salone pari a due vani con balcone, cucina, servizio igienico, due camere e ripostiglio.

La vendita avrà luogo alle seguenti modalità e condizioni:

- 1) Il prezzo base, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., in conformità alla valutazione dell'esperto stimatore e ridotto del 40% rispetto a quello previsto per il precedente esperimento di vendita, è stabilito in € **36.143,69**. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a € **27.107,77**

(prezzo base ridotto del 25%): in caso di gara l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.000,00.

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dei beni pignorati, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.; i procuratori legali possono fare offerte per persona da nominare a mezzo di procura notarile: non è ammessa altra forma di rappresentanza.

3) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, meglio e più specificatamente descritto nella relazione di stima in atti, nonché in quella integrativa del 13 giugno 2025, alle quali si fa espresso riferimento (reperibili sui siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it; www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al servizio *aste.click*), con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione dei terzi, ove esistenti. 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. Di conseguenza, l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - non considerati anche se occulti e, comunque, non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. L'immobile, salvo espressa indicazione dell'aggiudicatario, sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sarà posto a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 2, comma VII, D.M. n. 127/2015, la metà del com-

penso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.es. in misura diversa da quella prevista nel periodo precedente. E pure a carico dell'aggiudicatario l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile sia dell'attestato di prestazione energetica che della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, dispensando espressamente la procedura esecutiva dal produrre gli stessi. Le spese necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono, invece, a carico della procedura.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che l'attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze.

4) L'offerente dovrà prestare una cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

5) L'offerta di acquisto telematica, **irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, unitamente alla cauzione, versata secondo le modalità indicate per le offerte telematiche di seguito descritte, dovrà essere inviata dal presentatore dell'offerta, a pena d'inefficacia, entro **le ore 17:00 del giorno 21 SETTEMBRE 2026** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ***offerta@pvp.dg-sia@giustiziacert.it***, utilizzando esclusivamente il modulo web "***offerta telematica***" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere attraverso il portale delle vendite pubbliche (***https://pvp.giustizia.it/pvp/***).

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 *www.giustizia.it*, le offerte telematiche potranno essere depositate a mezzo telefax al numero 091.8115061, ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Tribunale: ***prot.tribunale.terminiimerese@giustizia-cert.it***.

La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a "***Es. Imm. n. 96/2020 r.g. Tribunale di Termini Imerese***", intrattenuto presso Unicredit S.p.A., **IBAN IT 07 G 02008 43641 000106111846, con causale "*Trib. Termini Imerese Proc. Es. Imm. n. 96/2020 r.g. versamento cauzione lotto unico*"**.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00), in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del d.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato a mezzo di carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*" presente sul Portale dei Servizi Telematici (***https://pst.giustizia.it***), seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la predisposizione dell'offerta telematica*".

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso si rimanda alle disposizioni generali in materia di vendite immobiliari telematiche sincrone pure allegate al presente avviso.

E' previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite **contact center** dedicato al numero di telefono 0586/20141 oppure tramite mail all'indirizzo *assistenza@astetelematiche.it*, i recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00.

In caso di aggiudicazione, trattandosi di procedura soggetta alla normativa sul **credito fondiario**, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare entro **sessanta giorni** dall'aggiudicazione direttamente all'Istituto mutuante l'80% della parte del saldo prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dal creditore fondiario per capitale, interessi, accessori e spese soltanto ove intenda e possa su-

bentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, previo accertamento della sussistenza dei relativi presupposti, da effettuarsi preventivamente a sua cura. L'aggiudicatario che non intenda invece avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento verserà direttamente all'Istituto mutuante, entro il medesimo termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, l'**80%** della parte del saldo prezzo fino alla concorrenza del credito per capitale, interessi, spese e accessori.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, provvedere entro il termine indicato nell'offerta, che in ogni caso non potrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, e con le stesse modalità, al versamento del restante **20%** del saldo del prezzo di aggiudicazione, nonché delle spese presuntivamente determinate nella misura del **20%** del prezzo di aggiudicazione, salvo congruaggio o diversa quantificazione che verrà comunicata dal professionista delegato presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, tenuto conto anche dell'eventuale versamento di quanto dovuto a titolo di I.V.A.

I versamenti dovuti in favore della procedura in caso di aggiudicazione dovranno essere effettuati a mezzo distinti bonifici bancari sul conto corrente intestato a "*Es. Imm. n. 96/2020 r.g. Trib. di Termini Imerese*" con IBAN **IT07 G 02008 43641 000106111846** e con causale, rispettivamente, "*saldo prezzo lotto unico*" e "*spese accessorie lotto unico*".

Nel caso di bonifico bancario il termine di pagamento si intenderà rispettato con l'accredito sul conto della procedura. I termini per il versamento del saldo prezzo e delle spese sono perentori e non prorogabili. **In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese accessorie entro il termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.**

* * * * *

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alle relazioni di stima in atti, inclusa quella integrativa del 13 giugno 2025, il cui

contenuto deve intendersi integralmente riportato e trascritto nel presente avviso di vendita. Si evidenzia, in proposito, che, per quanto risulta dalle anzidette relazioni, è emerso che:

- *“In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità parziali tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti in ordine ad una diversa distribuzione interna. Ai fini della regolarizzazione catastale dovrà essere presentato presso l’ufficio del territorio di Palermo i seguenti il DOCFA (documento catasto fabbricati), ai fini dell’aggiornamento della planimetria catastale per la diversa distribuzione interna per un costo complessivo pari a circa € 650,00”;*
- *“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”;*
- *“L’immobile identificato al fg. 14 p.lla 1364 è stato costruito abusivamente sul lotto di terreno identificato al catasto terreni del Comune di Bagheria al fg. 14 p.lla 1364 e 1659, ultimato intorno al 1976 e per il quale è stata presentata in data 18/10/1986 prot. n. 28140, istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 a nome di Aiello Domenico. A seguito della certificazione rilasciata dal Comune di Bagheria in data 30/12/2008 prot. n. 2904/2008 (allegato n. 12) si evince che: - l’oblazione definitiva è stata determinata dall’ufficio, sulla scorta dei documenti allegati alla suddetta pratica di condono n. 3641/C, in complessive € 5. 358,90; • i versamenti effettuati dalla Ditta, a titolo di oblazione, ammontano a € 9.276,20 comprensivi di interessi; • gli oneri concessori dovuti sono stati determinati dall’Ufficio nella misura di € 2.425,00 e che i versamenti effettuati dalla ditta ammontano a € 2.425,00 comprensivi di interessi; tali somme, in base a verifiche di calcolo effettuate, ai sensi dell’art. 35 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, sono congrue in relazione all’abuso commesso”;*
- *“La certificazione riporta altresì, che il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per il suddetto immobile, resta subordinato al parere favorevole de-*

gli enti preposti alla tutela dei vincoli sopra citati e al rilascio della concessione edilizia in sanatoria per il fabbricato principale, del quale lo stesso costituisce pertinenza. Sono fatti salvi i provvedimenti conseguenti all'eventuale diniego della sanatoria o mancata osservanza delle condizioni poste in sede di rilascio di concessione edilizia in sanatoria. Pertanto, al fine del rilascio della concessione in sanatoria per l'intero fabbricato, dovranno essere redatti, a firma di un tecnico abilitato, la perizia giurata aggiornata con grafici dello stato reale dei luoghi e fotografie, il certificato di idoneità statica (CIS) del fabbricato, per un costo approssimativo pari a € 3.000,00. Dovrà essere acquisito il parere della Soprintendenza dei Beni Culturali di Palermo per un costo approssimativo pari a € 2.000,00. Dovranno essere corrisposti gli interessi legali maturati sugli oneri e sull'oblazione dal 2008 ad oggi (orientativamente sono stati calcolati sino al 31/12/2021) e che sommariamente ammontano a circa € 1.576,85 (€ 326,81+ € 1.250,04). Tali costi dovranno essere suddivisi tra le unità abitative facenti parte del fabbricato. Pertanto il costo da attribuire al bene oggetto del pignoramento ammonta a circa € 2.270,00;*

- "L'unità immobiliare oggetto del pignoramento risulta non conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio, per le difformità riscontrate rispetto ai grafici di progetto allegati all'istanza di condono edilizio in ordine ad una diversa distribuzione interna, all'apertura del bagno sul prospetto principale ed all'annessione delle due chiostrine condominiali. Per tali ragioni dovrà essere corrisposta, in fase di istruttoria dell'istanza di sanatoria, una sanzione di € 1.000,00 per la diversa distribuzione interna e di € 516,00 per le difformità esterne (presenza della finestra del bagno sul prospetto principale). In aggiunta a quanto sopra detto, si rappresenta che sono presenti due chiostrine condominiali che sono state accorpate abusivamente all'immobile, pertanto dovranno essere riportate alla situazione originaria chiudendo il vano porta che le mette in comunicazione con l'unità abitativa per un costo approssimativo pari a € 1.000,00. Successivamente al rilascio della concessione in sanatoria dovrà essere presentata, a firma di un tecnico abilitato, la segnalazione certificata di

abitabilità/agibilità (SCA) per l'intero fabbricato, per un costo approssimativo di € 3.500,00 compresi diritti di segreteria e di istruttoria, da suddividere tra le unità abitative che compongono il fabbricato, pertanto circa € 875,00 ad abitazione”;

- “Alla luce di quanto riscontrato e descritto precedentemente, si è stimato che il costo approssimativo per la regolarizzazione edilizia e urbanistica dell'immobile identificato sia pari ad € 5.661,00, comprensive di spese tecnico professionali, oltre I.V.A. ed oneri di legge”;

- “Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico”;

- “Come già espresso nella perizia di stima depositata nel 2021 ed a seguito della comunicazione del Comune di Bagheria prot. 0065253 del 03/10/2024, è opportuno far presente che vi sono delle difformità riscontrate dal punto di vista edilizio - urbanistico e catastale. Tali difformità sono da considerarsi ostative ad una commercializzazione del bene e propedeutiche ad una qualunque attività sull'immobile. Pertanto, il valore del bene va decurtato dalle spese vive da sostenere per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale”;

- “A integrazione della relazione di stima del 2021 e a seguito di ulteriore colloquio con l'Ufficio tecnico del Comune di Bagheria, si precisa che, per quanto riguarda le difformità interne consistenti nella diversa distribuzione interna, nell'apertura del bagno sul prospetto principale e nell'annessione delle due chiostrine condominiali, dovrà essere previsto il ripristino dello status quo ante per un costo approssimativo pari a € 4.000,00 oltre iva, imprevisti e oneri di legge (All. 10). A tali somme andranno aggiunti i costi per il completamento della sanatoria (perizia giurata, relazione tecnica, elaborati grafici, documentazione fotografica, allineamento catastale, certificato di idoneità sismica, nulla osta soprintendenza BB.CC.AA, segnalazione certificata di abitabilità) indicativamente pari a circa € 5.000,00 oltre accessori di legge ed oltre € 250,00

circa di diritti di segreteria e istruttoria come espresso nella comunicazione del Comune di Bagheria. Gli ulteriori oneri (spese di demolizione opere abusive terzo piano, sanzione € 1.00,000 per completamento del piano secondo, € 516,00 per completamento piano secondo) sono ad appannaggio dei proprietari degli immobili non oggetto della presente procedura esecutiva. Inoltre si rammenta che ai fini di una compravendita ai sensi del D.Lgs. 192/2005, D.Lgs. 311/2006 e della L. 90/2013 è necessario redigere l'attestato di Prestazione Energetica del quale l'immobile pignorato è attualmente sprovvisto. Andrà quindi decurtata anche tale spesa che si può ragionevolmente considerare di € 200,00";

- "(...) l'immobile pignorato, e come ampiamente descritto nel paragrafo "regolarità edilizia" della relazione depositata in data 10/10/2021, è oggetto di un'istanza di condono non definita in relazione alla quale è stato avviato il procedimento di diniego giusta comunicazione del Comune di Bagheria prot. 0065253 del 03/10/2024, sebbene, come sopra anticipato, non è ancora stato emesso formale decreto di demolizione";

- "(...) nonostante fosse, allo stato, formalmente spirato il termine di cui alla detta nota prot. n. 0065253/2024 del 03/10/2024 e non fosse ancora pervenuta presso gli uffici competenti la documentazione ivi richiesta, il procedimento amministrativo avviato con l'istanza di condono di cui alla citata nota prot. n. n.28146 del 18/10/1986 non si era, a quella data del 7 maggio u.s., ancora concluso con l'adozione di alcun provvedimento di formale diniego (...);

- "(...) inderogabilmente prima dell'adozione di tale provvedimento di diniego sarebbe ancora teoricamente possibile, da parte del proprietario o dell'eventuale acquirente dell'immobile pignorato, ottenere la positiva conclusione dell'istanza di condono - eventualmente anche solo con riferimento all'unità immobiliare di primo piano fg. 14 p.lla 1364 sub 6 (mediante il suo scorporo) - ma solo previa completa rimozione delle opere abusive compiute all'ultimo piano nonché integrale aggiornamento adempimento di tutti gli oneri documentali e amministrativi richiesti con la nota prot n. 0065253/2024 del 03/10/2024".

Avv. Michele Sciarrino

Via F.P. Di Blasi, 1 - 90144 Palermo

Telefax 091 7282149

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle norme di cui agli artt. 46, V comma, d.P.R. n. 380/01 e 40, VI comma, L. n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni e richiedere, ove acquisti immobili ad uso abitativo e relative pertinenze non agendo nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, che, in deroga all'art. 44, I comma, d.P.R. n. 131/1986, la base imponibile ai fini della determinazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, IV e V, d.P.R. n. 131/1986, fatta salva l'applicazione dell'art. 39, I comma, lett. D), ultimo periodo, d.P.R. n. 600/1973.

Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al professionista delegato e custode giudiziario, avv. **Michele Sciarrino**, con studio in Palermo, Via Francesco Paolo Di Blasi n. 1 (tel. 091/7282149 - michelesciarrino@libero.it). Eventuali richieste di visita dell'immobile dovranno essere avanzate unicamente tramite il portale delle vendite pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) entro e non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita. **Si rende noto che l'immobile è OCCUPATO.**

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e a quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e nella circolare del Tribunale di Termini Imerese del 3 giugno 2020. A tal fine copia del presente avviso sarà pubblicato sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteannunci.it, nonché sui portali collegati al servizio **aste.click** offerto dal Gruppo Edicom e sul Portale delle Vendite pubbliche.

Palermo, 11 maggio 2026

Il Professionista Delegato

avv. Michele Sciarrino