

**avv. Livio Fiorani**

Abilitato al patrocinio dinanzi alla Corte Suprema di Cassazione ed alle altre Giurisdizioni Superiori  
c.f. FRN LVI 73R16 G273S - p.iva 04668630827  
tel. e fax 091.814.26.92 - 338/44.79.238  
pec: livio.fiorani@cert.avvocatitermini.it

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE****Ufficio Esecuzioni immobiliari****Procedura di espropriazione immobiliare n° 48/ 2019 R.G.E.****AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto avv. *Livio Fiorani*, Professionista Delegato, con studio in Termini Imerese nella via Stesicoro n. 11 tel. 091/814.26.92 e 338/4479238, indirizzo e-mail [avv.liviofiorani@gmail.com](mailto:avv.liviofiorani@gmail.com), p.e.c. [livio.fiorani@cert.avvocatitermini.it](mailto:livio.fiorani@cert.avvocatitermini.it),

- visto il provvedimento di delega alla vendita dei beni oggetto del procedimento esecutivo immobiliare n° 48 / 2019 r.g.es. emesso ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal G.Es. del Tribunale di Termini Imerese in data 30/03/2023;

- vista la relazione ipocatastale a firma del notaio dr.ssa *Giulia Messina Vitrano* del 01/09/2019 e ritenuto di dovere rifissare nuova vendita a prezzo ridotto;

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

**AVVISA**

che il giorno **04 giugno 2025 alle ore 09,30 e segg.** si terrà in modalità sincrona pura, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), la vendita del seguente immobile:

**LOTTO 01**

Soffitta ubicata a Bagheria (PA) - Via Papa Giovanni XXIII n. 60/D e n. 62/C [fg 13 part 2702 sub 47], interno dx, piano 6; confina a Nord e ad Ovest con la Via Papa Giovanni XXIII; ad Est con vano scala condominiale sub 15 e u.i. sub 46; a Sud con altro vano scala condominiale sub 18 e u.i. sub 54.

**Prezzo base: € 21.431,25**

**Offerta Minima: € 16.073,43**

**Rilancio minimo: € 1.000,00**

**Stato dell'immobile: in corso di liberazione**

**LOTTO 04**

Locale commerciale ubicato a Bagheria (PA) - Via Roccaforte, n. 88 [Fg 13 part 2745 sub 79 (ex part 2745 sub 78 graffata con part 3286 sub 39)], piano T; confina: a Nord col porticato su Via Roccaforte e il sub 22; ad Est con il sub 73; a Sud con la particella 3286 (dove, attraverso un varco, continua – formando al momento, di fatto, un'unica unità immobiliare - con ingresso dal porticato sulla Via Papa Giovanni XXIII, n. 64); ad Ovest con il sub 20

**Prezzo base: € 204.955,31**

**Offerta Minima: € 153.716,48**

**Rilancio minimo: € 5.000,00**

**Stato dell'immobile: l'immobile risulta locato a terzi.**

\*\*\*\*

Ai sensi degli artt. 30 e 46 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, nonché dell'art. 40 L. 28.02.1985 n. 47, nel rinviare a quanto più esaurientemente descritto in perizia, si dichiara che:

Lotto 01:

non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione né alla planimetria catastale. Le difformità riscontrate riguardano l'avvenuta variazione delle pareti di confine tra le diverse unità immobiliari confinanti e la realizzazione di murature all'interno, opere che sono state realizzate senza comunicazione lavori e vanno regolarizzate ai sensi dell'Art. 3 comma 5, L.R. 10 agosto 2016, n. 16 che prevede - nel caso in specie - la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 per mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori. A tale sanzione vanno aggiunti i diritti comunali e le spese tecniche e catastali per la variazione e l'aggiornamento della planimetria. Pertanto il costo per la regolarizzazione è stimato globalmente e approssimativamente in € 2.500,00. Tale importo è stato detratto dal valore stimato del bene in oggetto.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 risulta agibile.

Lotto 04:

Le particelle pignorate Fg. 13 particelle graffate 2745 sub 78 e 3286 sub 39 sono state soppresse. Oggi l'unità immobiliare ha assunto l'identificativo Fg 13 particella 2745 sub 79.

Non sussiste corrispondenza catastale. Le difformità rispetto alla planimetria catastale attuale consistono nell'aver demolito le tramezzature interne, determinando due grandi vani comunicanti tra loro. Per le opere di demolizione è stata presentata SCIA del 19/08/2016 assunta al protocollo del Comune di Bagheria al n. 55938 del 22/08/2016 per opere interne e diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità, di natura solo catastale, possono essere regolarizzate con una variazione catastale per diversa distribuzione interna.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 risulta agibile.

#### **Luogo della vendita**

La vendita si terrà in modalità sincrona pura tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

#### **Descrizione dei beni posti in vendita**

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto arch. *Salvatore Andrea Massaro* depositata il 02/03/2023, reperibile su siti [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sui portali collegati al sistema aste.click, ai quali 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 Professionista Delegato, avv. Livio Fiorani 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 i numeri telefonici 091/814.26.92 e 338/4479238.

**Soggetti che possono partecipare alle operazioni di vendita**

Come previsto dal DM 32 / 2015, art. 20 "*Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura* (...)".

**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 suddette offerte telematiche devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto: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](mailto: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 (**di importo non inferiore al 10 % del prezzo di acquisto offerto**) dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, intestata a: **Esec. Imm. N. 48/2019 Trib. Termini Im.**, il cui IBAN è il seguente: **IT28B0200843641000106008870** con la seguente causale: **Proc. es. Imm. RGEI n. 48 / 2019** con indicato un "nome di fantasia".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato entro le ore 24,00 del giorno precedente la data della vendita (ad es., si consiglia di eseguire il pagamento della cauzione almeno cinque giorni prima della data della vendita, se disposto con bonifico ordinario, od almeno tre giorni prima della vendita se effettuato tramite bonifico urgente, dovendosi in ogni caso rispettare il termine di accredito come sopra indicato).

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 (TU delle leggi in materia bancaria e creditizia), in adempimento al disposto di cui all'art. 41 del T.U. e delle previsioni del G.Es. l'aggiudicatario del lotto 04 sarà tenuto a versare, entro 60 giorni dall'aggiudicazione (o nel minore termine indicato nell'offerta di acquisto), direttamente all'Istituto mutuante quella parte del saldo prezzo corrispondente al complessivo credito dallo stesso vantato per capitale, accessori e spese. Resta salva la possibilità per l'aggiudicatario o dell'assegnatario di avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5, T.U.B. (e ciò previo accertamento, a propria cura, della sussistenza dei relativi presupposti e condizioni), assumendo i relativi obblighi e ciò purché paghi, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, al predetto Istituto quanto allo stesso dovuto per rate scadute, accessori e spese. Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non abbia inteso avvalersi della summenzionata facoltà il Delegato specificherà, con comunicazione che sarà trasmessa a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata nel domicilio, anche telematico, eletto, le modalità con cui effettuare il versamento per il saldo prezzo e per le spese conseguenti al trasferimento. In particolare dovrà essere accreditato al titolare del credito fondiario un importo pari - nella misura massima - all' 80% del prezzo di aggiudicazione (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito stesso) entro l'indicato termine di gg. 60; il restante 20 % (dedotto l'importo della cauzione) - ovvero il diverso importo conseguente all'intervenuta precisazione del credito - sarà versato - nel termine massimo di gg. 120 - al Professionista Delegato (e da questi riversato sul c/c intestato alla procedura a garanzia della copertura delle spese preveducibili 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 allo stato presuntivamente determinata nel 15 % del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e /o diversa quantificazione che sarà comunicata con le modalità di cui sopra dal professionista delegato. I pagamenti in favore della procedura dovranno avvenire mediante distinti bonifici da effettuarsi sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è stato indicato nel paragrafo che precede, eventualmente indicando il lotto di riferimento. e con specificazione, nella causale, dell'imputazione al prezzo di aggiudicazione od alle spese di trasferimento.

In relazione ai Lotto 01, in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, nonché degli oneri, diritti e spese di trasferimento, nella misura presuntivamente determinata nel 20 % del prezzo di aggiudicazione - salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato - entro il termine di 120 giorni dalla aggiudicazione stessa (ovvero nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto).

I versamenti in favore della procedura dovranno avvenire mediante ~~mediante~~ distinti bonifici da effettuarsi sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è stato indicato nel paragrafo che precede, eventualmente indicando il lotto di riferimento e con specificazione, nella causale, dell'imputazione al prezzo di aggiudicazione od alle spese di trasferimento.

Il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento non è suscettibile di proroga.

#### **Assistenza**

In ogni caso, è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica:**

#### **Per Aste Giudiziarie In Linea:**

call center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto: tel. 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, 20 febbraio 2025

**Il Professionista Delegato**

avv. Livio Fiorani