

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE****Ufficio Esecuzioni immobiliari**

nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 73/2025

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA PURA**

La sottoscritta Avv. Liliana Puleo, con studio in Bagheria (PA) nella Via Luigi Pirandello n. 26, (con il seguente recapito telefonico 339. 6676306 - indirizzo e.mail: puleoliliana@yahoo.it), professionista delegato alle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato relativo alla procedura di espropriazione immobiliare avente nr. 73/2025 R.G. ES. pendente presso il Tribunale di Termini Imerese

- vista l'ordinanza di vendita del G.E. Dott.ssa Debernardi Giovanna del giorno 23.10.2025;
- visto l'art. 591 *bis* c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno 13 marzo 2026 h. 10.30 si terrà la vendita telematica sincrona pura del seguente bene

**LOTTO UNICO:**

Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Papa Giovanni XXIII, n. 144/H, scala A, interno SX, piano 3, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 13, p.lla n. 105, sub. n. 10, Cat. A2, superficie 144, 62 mq

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

**Stato dell'occupazione:** L'immobile è occupato dai debitori e dal loro nucleo familiare.

**Valore di stima del bene:** € 124.443,35

**Prezzo base d'asta:** € 124.443,35

**Offerta minima:** € 93.332,5125

**Rilancio minimo:** € 2.000,00

**Descrizione dell'immobile posto in vendita**

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terzo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Bagheria (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Papa Giovanni XXIII, via Marco Tullio Cicerone, via Piersanti Mattarella. L'accesso all'immobile avviene dalla via

Papa Giovanni XXIII, tramite due cancelli in ferro, uno carrabile scorrevole e uno pedonale, dal civico n. 144, tramite una stradella interna, che distribuisce il complesso immobiliare si ha accesso all'edificio H di cui fa parte il cespite in oggetto. L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento, composto da un ingresso e disimpegno che distribuisce tre camere da letto, un ripostiglio, due w.c. completi di lavabo, vaso igienico, bidet e doccia, un salotto - soggiorno e un angolo cottura - cucina. E' dotato di due balconi accessibili dalle camere da letto, di cui uno completo di veranda-lavanderia; le finestre della zona giorno si affacciano sull'area condominiale.

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo possiede delle parti comuni con gli altri immobili presenti nello stesso fabbricato, in particolare stradella e cortile d'ingresso, androne, vano scala, oltre la facciata, la struttura, la copertura piana calpestabile etc.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile acquisire dall'amministratore del Condominio un estratto della situazione contabile relativa all'appartamento in questione, sebbene più volte sia stato contattato.

Il CTU ha rilevato dall'analisi dello stato attuale dei luoghi, degli elaborati acclusi ai titoli abilitativi, in particolare Concessione Edilizia in sanatoria che l'unità immobiliare non è del tutto conforme per i seguenti aspetti:

- diverso posizionamento della porta d'ingresso del w.c.1; - spostamento di circa 25 cm del muro di confine prospiciente ad est, con conseguente aumento di volume e superficie, spostamento di aperture esterne e balconi; - realizzazione di veranda su parte del balcone prospiciente a Est accessibile dal balcone della camera da letto matrimoniale.

Le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo, relative all'aumento di superficie e volume non costituiscono violazioni urbanistiche e edilizie, in quanto rientranti nella casistica definita dall'art. 34-*bis*. - Tolleranze costruttive - comma 1-*bis* e comma 3, del D.P.R. n. 380/2001; per quanto riguarda il diverso posizionamento della porta d'ingresso del w.c.1 e della realizzazione di una veranda su parte di balcone, tali difformità sono regolarizzabili mediante il dispositivo della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per interventi già realizzati, C.I.L.A. tardiva, ai sensi dell'art. 6-*bis*, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 (nella Regione Sicilia, art. 3 della L.R. 16/2016), per la veranda applicando l'art. 20 della L.R. 4/2003.

L'immobile possiede il certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Bagheria ed il certificato energetico dell'immobile/APE.

Il lotto unico di cui al presente avviso viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, come risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione di terzi, ove e se legalmente esistenti.

La vendita forzata non è soggetta alla normativa concernente la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata.

Il bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto *ex art.* 568 c.p.c. Architetto Catania Maria depositata in data 19.09.2025 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.asteanunci.it](http://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.

### **Luogo della vendita**

La vendita si terrà in modalità telematica sincrona pura presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) del Gruppo Edicom S.R.L., sita in Termini Imerese, Via Falcone e Borsellino n. 85, tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://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.

### **Visita dell'immobile**

Il Delegato Avv. Liliana Puleo è stato nominato altresì Custode Giudiziario dell'immobile sopra indicato; alla stessa 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 il numero telefonico 339. 6676306 nei giorni di lunedì e mercoledì dalle ore 15.30 alle ore 20.00.

### **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 precedente a quello di celebrazione dell'asta.

**Le suddette offerte telematiche** devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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](mailto:prot.tribunale.terminiimerese@giustiziacert.it)

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità in epigrafe indicate. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e alle "Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure" stabilite dal Tribunale ed 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 (con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE 73/2025) il cui IBAN è il seguente: IT12R0200843641000107330480

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, 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.

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, si rinvia alle "Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure" allegate al presente avviso.

### Assistenza

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

#### **Per Edicom:**

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00 sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923 - sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;

E-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it);

Chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); D. Tramite lo staff disponibile presso la SAT 2.0 – Sala Aste Telematiche sita in Termini Imerese Via Falcone e Borsellino n.85 dalle ore 9:00 alle ore 12:45 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Bagheria, lì 25.11.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Liliana Puleo

(firmato digitalmente)