

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 56/2025 R.G. Es.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Professionista Delegato Avv. Vincenzo Catalano, con studio in Termini Imerese (PA), nella via Falcone e Borsellino n. 79, indirizzo mail: e.catalano85@libero.it pec: vincenza.catalano@cert.avvocatitermini.it - Tel./Fax: 091.843.95.79;

- vista il provvedimento di delega alla vendita del bene oggetto del procedimento esecutivo immobiliare n. 56/2025 R.G. Es. emesso ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., dal G.E. Dott.ssa G. Debernardi – Tribunale di Termini Imerese in data 09 ottobre 2025;
- vista la certificazione notarile sostitutiva a firma dal Notaio – Dott. Niccolò Tiecco del 10 aprile 2025;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

AVVISA

che **il giorno 06 ottobre 2026 alle ore 16:00**, si terrà in modalità sincrona pura, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, la vendita del seguente immobile:

LOTTO UNICO: *abitazione di tipo popolare sita in Chiusa Sclafani (PA), Cortile Olivetani n. 5, piano T 1-2; composto da 10 vani catastali, identificato al catasto Fabbricati - FG. MU – Part. 230 sub. 5 e Part. 231 sub. 7 (graffate), Categoria A/4, classe 4, rendita euro 247,90; superficie catastale totale mq 295,00; meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti:*

Prezzo base: € 50.150,87

Offerta minima: € 42.628,24

Rilancio Minimo in caso di pluralità di offerte: € 2.000,00

Non sussiste corrispondenza catastale. Dalla sovrapposizione tra la planimetria dello stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale sono emerse le difformità sottoelencate, evidenziate graficamente nell'elaborato planimetrico sottostante denominato "sovrapposizione tra planimetria catastale e planimetria dello stato dei luoghi", nel complesso catastalmente assimilabili ad un intervento di diversa distribuzione interna. Piano terra: demolizione di un piccolo vano posto entrando a sinistra dal civico n. 5 e della porzione di muro compresa tra quota + 1,00 metri dal pavimento e il soffitto posto nel vano attualmente destinato a cucina, al fine di realizzare un unico ambiente. Piano primo: realizzazione di un nuovo bagno e trasformazione in finestra della originaria porta-finestra con affaccio a petto posta nella camera più piccola mediante la chiusura della porzione inferiore dell'apertura. Piano secondo: nessuna difformità. Per l'aggiornamento della planimetria catastale occorre effettuare nuova denuncia di variazione al Catasto Fabbricati, i cui costi vengono detratti dal prezzo di stima.

L'immobile non risulta in atto regolare per la legge n° 47/1985 in quanto occorre definire l'iter di rilascio della concessione in sanatoria prot. n. 2745 del 28/03/1986 e regolarizzare le modifiche intervenute successivamente alla presentazione della suddetta istanza di sanatoria.

L'immobile risulta tuttavia commerciabile, in quanto l'istanza di sanatoria ai sensi della legge 47/85 risulta procedibile e le ulteriori variazioni essenziali accertate sono suscettibili di essere sanate con ricorso alla sanatoria cd. "ordinaria" mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria ex art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Il tutto meglio esplicitato nella consulenza estimativa in atti.

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità sincrona pura tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.

Descrizione dei beni posti in vendita

Il bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Vincenzo Luca Tripoli depositata il 24.06.2025, reperibile sui siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteannunci.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.

Condizioni della vendita

La vendita è soggetta alla normativa in materia di credito fondiario.

L'immobile sopra descritto sarà posto in vendita senza incanto al prezzo come sopra stabilito, secondo le modalità della procedura di vendita sincrona pura. Alla gara possono partecipare coloro che si sono registrati al sito del gestore dell'asta e hanno rispettato i requisiti di identificazione, iscrizione ed offerta, incluso il versamento della cauzione, come indicato nelle disposizioni generali di cui *infra*, allegate al presente avviso d'asta.

In caso di aggiudicazione, trattandosi di un procedimento relativo a credito fondiario, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione già versata, nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito) nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti corrente del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.

L'aggiudicatario è tenuto altresì al pagamento degli oneri, diritti e spese di trasferimento, nella misura presuntivamente determinata del 20% del complessivo prezzo di aggiudicazione - salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà comunicata dal Professionista Delegato - entro il medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, ovvero entro 120 giorni dalla aggiudicazione.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.

Dopo la vendita sincrona pura, gli importi depositati a mezzo bonifico bancario dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari.

L'offerente è tenuto altresì al versamento degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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 all'obbligo della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Disponibilità del bene: occupato

Visita dell'immobile

Il Professionista Delegato Avv. Vincenza Catalano è stato nominato Custode Giudiziario dell'immobile sopra indicato; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Le richieste di visita dell'immobile 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 091/843.95.79 – 338/44.73.943

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 **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>. 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.

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, e comunque reperibili sul sito internet del Tribunale di Termini Imerese o presso il gestore della vendita telematica.

Modalità di versamento della cauzione

Per le **offerte telematiche**, il versamento della cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: **IT16M0200843641000107329854**.

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, **si rinvia alle “Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure”**, allegate al presente avviso, e comunque reperibili sul sito internet del Tribunale di Termini Imerese o presso il gestore della vendita telematica.

Assistenza

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

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 - sede di Livorno; tel.: 0586/20141 fax: 0586/201431 - sede di Termini Imerese, via Vittorio Amedeo II; 30; tel. 0586/095333; e-mail: info@astegiudiziarie.it.

Chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche www.astetelematiche.it.
Termini Imerese, lì 27.05.2026

Il Professionista Delegato
(Avv. *Vincenza Catalano*)