



## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Nella procedura di espropriazione immobiliare  
R.G.E. 38/2024

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA PURA

(CREDITO FONDIARIO)

Il delegato, Avv. Daniele Giallombardo, con studio in Bagheria, Corso Umberto I n 184, Tel 091/5556097, indirizzo e-mail [daniele.giallombardo@gmail.com](mailto:daniele.giallombardo@gmail.com),

- vista l'ordinanza di vendita emessa dal G.E. il giorno 09/07/2024;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- visto l'art. 569 c.p.c.;

#### AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

che il giorno **16/12/2024 ore 09:30**, in via telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona pura del seguente compendio immobiliare:

#### LOTTO UNICO:

- **PIENA PROPRIETÀ** di **IMMOBILE DESTINATO AD ABITAZIONE RESIDENZIALE DI TIPO POPOLARE**, composto da un P.T., I° e II°,III° di un edificio privato a quattro elevazioni fuori terra, sito a Ficarazzi in Largo Castello n° 37 e 39.

L'edificio prospetta sullo stesso Largo Castello, si trova in una posizione centrale in pieno centro storico, traversa di corso Umberto, via principale, zona ricca di servizi, facilmente raggiungibile con i mezzi privati e bus. Presenta accesso da due porte: una, porta -infixo, che immette direttamente su di una camera e l'altra, porta in ferro, su di un piccolo atrio comunicante con muretto basso con la stessa camera e con scala di accesso ai vari piani. L'edificio si sviluppa con una stanza e wc a piano, tutte con un solo affaccio su largo castello e cucina all'ultimo piano (abusivo).

L'immobile è di antica costruzione dichiarato antecedente al 1967, nel titolo di provenienza, con struttura portante in muratura e si completa con un prospetto di intonaco di tipo civile. Si presenta deteriorato, specie il terzo piano, con condizioni strutturali discrete. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Ficarazzi al foglio 4, p.lla 377 sub 3, piano T, 1 ,2,3, cat. A/4, cl.2, vani 5, rendita 170,43, **Superficie catastale 81 mq.**

L'immobile si presenta in condizioni discrete tali da non rendere necessario interventi di tipo urgenti, ma in uno stato di abbandono. L'immobile non è abitato, privo di arredamento, salvo pochi mobili, con utenze staccate. L'immobile a quattro elevazioni fuori terra, con una stanza e piccolo bagnetto per ogni piano e presenta in buona parte distacchi di strato di tinteggiatura delle pareti, mentre i bagni anche se piastrellati e completi di pezzi sanitari sono in cattivo stato di pulizia, di scarsa fattura, e gli stessi pezzi sono collocati in una superficie tale da non renderli usufruibili in modo adeguato.

Le stanze sono prive di qualsiasi arredamento ad eccezione della stanza del piano primo e terzo (realizzata abusivamente). Quest'ultima presenta una cucina in muratura sempre in stato di abbandono. Nell'ultimo piano sono presenti tracce di umidità in una parte del soffitto a causa di una probabile infiltrazione d'acqua, che ha causato esfoliazione di parte di strato di rifinitura dello stesso. Inoltre sempre nel terzo piano, in corrispondenza della scala di accesso, è stato realizzato un piccolo soppalco in legno (accessibile tramite una scala mobile in appoggio) con presenza di rifiuti e copertura in ondulina in plastica in condizioni scadenti.

La superficie attuale, al lordo degli abusi, è pari a mq 120,95

---

**Prezzo Base d'asta € 36.848,30. Offerta minima efficace € 27.636,23**

Offerte in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.500,00.

---

In conformità della vigente legislazione urbanistica si rende noto che, per quanto risulta dalla documentazione in atti e dalla Perizia dell'Arch Militello Maria Simonetta, l'intero immobile è antecedente al 01/09/1967 ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza edilizia del 7/6/1966, prot. 2487, in particolare nulla osta, rilasciato dal Comune di Ficarazzi per la sopraelevazione del piano primo e secondo, rispetto al piano terra realizzato in epoca anteriore al 1 settembre 1967 e relazione di collaudo del 24 luglio 1975 della casa di civile abitazione sita al Largo Castello n. 30, oggi al numero 37.

**Il piano terzo è stato realizzato abusivamente e non è sanabile**, per cui ai fini della regolarizzazione se ne prevede la demolizione ed il ripristino dello stato di progetto.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non è dotato certificato di abitabilità .

L'immobile non dispone di 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.

Il perito ha altresì riscontrato delle difformità catastali.

Più precisamente:

- al piano terra, nella presenza, entrando a destra, di un muretto basso a forma di L e trasformazione di una parte di muro che separa l'ingresso con il vano, in muretto basso;
- al piano secondo, nella traslazione di una parte di tramezzatura che racchiude il bagno e diversa destinazione d'uso: del vano cucina, in camera e del vano cucinino in wc.

Secondo il Perito, le irregolarità urbanistiche anzi descritte possono essere regolarizzate:

1. Per le difformità catastali/spazi interni, con una CILA tardiva, "Comunicazione inizio lavori asseverata" ( art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno , n. 380 s.m.i, recepito con modifiche dell'art.3 della L.R. n.16/2016 della Regione Sicilia);
2. Per il piano terzo realizzato abusivamente e non sanabile, con la demolizione ed il ripristino dello stato di progetto con la medesima CILA.

I costi per detta regolarizzazione, sono stati quantificati e detratti dal prezzo base d'asta.

---

**Gli immobili vengono posti in vendita a corpo nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano**, come risultano 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 esistenti. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata. Il tutto meglio descritto nella perizia di valutazione redatta dal perito, che deve intendersi qui richiamata e trascritta ed alla quale si fa rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, e che potrà essere consultata dall'offerente sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet [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.

#### **Luogo della vendita**

La vendita si terrà in modalità sincrona telematica 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 Militello Maria Simonetta, reperibile sui siti [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, che deve intendersi qui richiamata e trascritta, alla quale si fa espresso rinvio - anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

#### **Visita dell'immobile**

Il sottoscritto Delegato è stato nominato altresì 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 esclusivamente utilizzando il portale <https://pvp.giustizia.it/pvp>. Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE”. In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi “Cognome”, “Nome”, “Email”, “Conferma email”, “Telefono”. Dopo aver letto l’informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode nominato dal Giudice. Il Ministero garantisce che il trattamento dei dati avviene con modalità idonee a garantire la sicurezza e riservatezza ai sensi del D.lgs 196/2003 e che gli stessi dati non saranno, pertanto, trasmessi a soggetti terzi, ma utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse al servizio prestato dal portale.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 091/5556097.

### **Modalità e termine di presentazione delle offerte**

Le offerte per la partecipazione alle vendite telematiche dovranno essere presentate esclusivamente tramite la compilazione guidata del modulo web ministeriale “Offerta Telematica”, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), cliccando sull'apposito pulsante presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita. L'offerente è tenuto al pagamento del bollo digitale dovuto per legge, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Per poter procedere al pagamento, prima di uscire dal modulo di compilazione dell'offerta, è necessario copiare e/o salvare l'impronta (hash) del documento su cui apporre il bollo. Tale impronta consiste in una stringa alfanumerica che il sistema genererà dopo aver selezionato l'opzione: “Pagherò il bollo in autonomia e lo alleggerò all'email unitamente all'offerta”. Il bollo può essere pagato a mezzo di carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio “pagamento di bolli digitali” presente sul sito [https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp), seguendo le istruzioni e selezionando la tipologia “Offerta per la partecipazione alla vendita”.

**L'offerta di acquisto telematica dovrà essere inviata dal presentatore dell'offerta entro le ore 17:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)** (allegare il file dell'offerta senza mai aprirlo o rinominarlo o modificarlo in alcun modo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta. Il file offerta da allegare ha estensione .p7m), e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio [giustizia](http://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 all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale: [prot.tribunale.terminiimerese@giustiziacert.it](mailto:prot.tribunale.terminiimerese@giustiziacert.it)

**LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE E LE CONDIZIONI DELLA VENDITA, PER CIÒ CHE NON È DISPOSTO NEL PRESENTE ATTO, 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, che in conformità al disposto di cui al secondo comma dell'articolo 571 c.p.c., non potrà essere di importo inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: **IT98S0200843641000107076319**; ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario – non risulterà accreditata sul conto della procedura entro le ore 24:00 del giorno precedente la data della vendita, l'offerta sarà esclusa.

#### **Modalità di versamento del saldo**

Procedendo per un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario che non intenda o non possa 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), è tenuto al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, nella misura dell'80% direttamente al creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito) entro 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel minore termine indicato nell'offerta di acquisto), nella misura del restante 20% (o diverso importo conseguente all'intervenuta precisazione del credito), sul conto corrente della procedura, a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel minore termine indicato nell'offerta di acquisto).

Nel medesimo termine massimo di 120 giorni l'aggiudicatario dovrà inoltre versare una somma per oneri, diritti e spese di trasferimento, nella misura allo stato presuntivamente determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare e delle eventuali agevolazioni richieste dall'aggiudicatario.

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

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese e oneri di trasferimento nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione adotterà i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

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 Aste Telematiche: Call center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 al numero: 0586.20141;

E-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it);

Termini Imerese li 26/08/2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Daniele Giallombardo