

AVV. GIANCARLO LO BELLO

Via Vittorio Amedeo, 95 - 90018 TERMINI IMERESE (PA)

☎ / 📠 091.8113722

@: avvgiancarlolobello@libero.it

💻: giancarlo.lobello@cert.avvocatitermini.it

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA PURA

(CREDITO FONDIARIO)

Esecuzione Immobiliare n° 203/2024 R.G.E.I.

Il sottoscritto Avv. Giancarlo Lo Bello

Il delegato, Avv. Giancarlo Lo Bello, con studio in Termini Imerese, via Vittorio Amedeo n. 95, tel. 0918113722, indirizzo e-mail avvgiancarlolobello@libero.it,

- vista l'ordinanza di vendita emessa dal G.E. il giorno 21 ottobre 2025;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- visto l'art. 569 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **4 dicembre 2026, ore 09,00 e ss.,** in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona pura del seguente compendio immobiliare:

Lotto unico

Edificio sito in Aspra, frazione di Bagheria (PA) - via del Pozzo 6-6/A, composto dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Unità residenziale ad Aspra, frazione di Bagheria (PA) - via del Pozzo 6-6/A, piano terra, con accesso dalla pubblica via attraverso corte scoperta pertinenziale, estesa al lordo mq 187,45 ed il cortile esteso al lordo mq 93,57, identificata al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2296, Sub. 6, Categoria A/7; essa si sviluppa al piano terra su di un unico livello, l'abitazione ha accesso dalla via del Pozzo n. 6 attraverso una corte, in parte scoperta, delimitata da muri; si accede all'interno attraverso un portoncino che si apre sul soggiorno-cucina, un breve corridoio distribuisce due camere di piccole dimensioni e senza aperture, utilizzate rispettivamente come studiolo e camera da letto, due camere da letto dotate di finestre, una delle quali con guardaroba, un bagno; adiacente alla cucina si apre un piccolo vano adibito a dispensa; dal soggiorno si ha accesso ad una seconda cucina, ricavata nella originaria veranda, che si apre con un'ampia finestratura sulla parte della corte coperta con una tettoia; nella cucina-veranda è presente un piccolo bagno adibito anche a lavanderia; all'esterno, sotto la tettoia, è stato realizzato un ripostiglio; dal soggiorno si accede alla scala di collegamento con il lastrico solare, inoltre un

secondo accesso (civico 6/A) si apre su di un breve corridoio che disimpegna una camera da letto e il suddetto vano scala; l'abitazione presenta un'altezza utile interna di 3 m, la cucina-veranda ha un'altezza variabile compresa fra 3,15 m e 2,40 m;

Bene N° 2 - Lastrico solare ad Aspra frazione di Bagheria (PA) - via del Pozzo 6/A, piano T/1, piano primo con accesso dalla pubblica via attraverso vestibolo e scala comune all'unità residenziale sottostante, ubicata al piano terra, esteso al lordo mq 149,00; identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2296, Sub. 3, Categoria F/5; esso si sviluppa al piano primo su di un unico livello, ha accesso dalla via del Pozzo n. 6/A attraverso vestibolo e scala comune all'unità residenziale sottostante, ubicata al piano terra; il torrino scale svetta rispetto al volume del fabbricato consentendo l'accesso al lastrico solare delimitato da parapetti bassi in muratura.

Prezzo base d'asta € 192.759,16. Offerta minima efficace € 144.569,37.

Offerte in aumento: In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (Euro mille/00).

Stato dell'immobile: occupato.

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. 28.2.1985 n.47 (e delle cui disposizioni l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi) con riferimento agli elaborati peritali a firma dell'Arch. Giada Ustica in atti, circa la regolarità edilizi-urbanistico-catastale risulta quanto segue: “ ... *REGOLARITÀ EDILIZIA. Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Il fabbricato di cui fa parte il bene è stato costruito senza alcun titolo autorizzativo in data anteriore al maggio del 1983. Successivamente è stata presentata dagli originari proprietari i **** Omissis ****, richiesta di condono ai sensi dell'art. 31 della Legge 47/85 in data 30/09/1986 prot. nn. 23349 e 23350 cui è stata attribuita dalla U.T.C. di Bagheria numero di pratica 3119/C. In data 20/07/2010 è stata rilasciata Attestazione di concessione edilizia in sanatoria n. 104/10 (assentita ai sensi dell'art. 17 della L.R. 4 del 16/04/2003) relativa all'ultimazione dei lavori. Non risulta agli atti certificazione di agibilità/abitabilità.*

BENE N° 1 - UNITÀ RESIDENZIALE AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) - VIA DEL POZZO 6-6/A, PIANO T ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*** □ *Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Dal riscontro dei luoghi e dai grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata emergono le seguenti difformità: Si rileva la eliminazione dell'antibagno in corrispondenza del piccolo servizio accessibile dalla cucina; la realizzazione di un volume*

*adibito a ripostiglio nella corte pertinenziale; realizzazione di copertura con travi e tavolato in legno e rivestimento di tegole in cotto su una porzione della corte pertinenziale, in luogo del pergolato a cielo aperto originariamente previsto. **Relativamente a tali difformità si prevederà in sede di stima i costi relativi al ripristino dello stato assentito. BENE N° 2 - LASTRICO SO LARE UBI CATO AD ASPRA FRAZIONE DI BAGHERIA (PA) – VIA DEL POZZO 6/A. PIANO T/1 Dal riscontro dei luoghi e dai grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata, il bene risulta conforme. ... ripristino dello stato assentito 4.000,00 € ...***

Tutti i costi indicati dal c.t.u. sono stati già dedotti dal prezzo base d'asta.

Come da relazione notarile e da ulteriore documentazione in atti, sui beni in vendita risulta trascritta in data 04.07.2024 ai nn. 32692/26316, Tribunale ordinario di Roma, rep. n. 427/2024, domanda giudiziale del 04.06.2024 per revoca atti soggetti a trascrizione, con giudizio pendente innanzi il Tribunale ordinario di Roma, r.g. n. 22115/24, con rinvio al 13.07.2027 per la precisazione delle conclusioni e per la discussione orale ex art. 281 sexies cpc.

Gli immobili di cui sopra vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, quali risultano dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti, meglio descritti nella perizia di valutazione in atti redatta dall'Arch. Giada Ustica, 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, che potrà essere consultata dall'offerente sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it e sui portali collegati al sistema aste.click.

Luogo della vendita

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

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile su 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.

Visita del compendio immobiliare

Il Delegato, Avv. Giancarlo Lo Bello, 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 il numero telefonico 091/8113722.

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.

Modalità di versamento della cauzione

Trattandosi di offerte telematiche il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, acceso presso Unicredit, Filiale di Termini Imerese, intestato a " E.I. N 203/2024 Tribunale di Termini Imerese ", il cui IBAN è il seguente: IT53K0200843641000107308674.

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 e delle spese di trasferimento

In caso di aggiudicazione, trattandosi di un procedimento relativo a credito fondiario, l'aggiudicatario è tenuto al **versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, nella misura del**

80% in favore del creditore fondiario (*compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito*) entro 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro altro termine inferiore indicato nell'offerta, nella misura del restante 20% (*salvo il diverso importo stabilito dal delegato con riferimento alla nota di precisazione del credito formata dal creditore fondiario*), **dedotta la cauzione, sul conto della procedura** a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili, entro 120 giorni dalla aggiudicazione ovvero entro altro termine inferiore indicato nell'offerta. L'aggiudicatario è tenuto, infine, **a versare l'importo dovuto a titolo di spese di trasferimento** (*quota parte del 50% del compenso del professionista incaricato per la predisposizione del decreto di trasferimento, oneri tributari e spese di trascrizione relative al decreto di trasferimento*), comunicato entro quindici giorni dall'esperimento di vendita dal Delegato e quantificato salvo conguaglio, **sul conto della procedura entro 120 giorni dalla aggiudicazione ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta.**

Se il saldo del prezzo di aggiudicazione o le spese di trasferimento non sono depositate nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, oltre all'addebito dell'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, e quindi dispone una nuova asta. Nel caso di ammissione al pagamento rateale la disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il Giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Il giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode; il decreto costituisce titolo esecutivo per il rilascio. All'aggiudicatario inadempiente sarà anche addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, rispetto a quanto ricavato unito alla cauzione confiscata.

.....:

Ai sensi dell'art. 20 commi 1 e 2 del D.M. 32/2015 “ 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. Alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'art. 490 c.p.c., previa registrazione sul portale “.

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 tramite *contact center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923;

sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;

e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it;

chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche 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.

Termini Imerese, 23 luglio 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Giancarlo Lo Bello