TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. n. 177/2025

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA PURA

(I^0 tentativo di vendita)

Il delegato, avv. Patrizia Spatafora, giusta provvedimento di nomina del 15.09.2026, con studio in Termini Imerese, Via V. Amedeo n. 33, tel. 091 8111054 - Cell. 3206019067, indirizzo e-mail patriziaspatafora@gmail.com - PEC: patriziaspatafora@pec.it

- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Termini Imerese, dott. Pipan del 15.09.2026;

- vista la relazione ipocatastale redatta dal Not. Il 16/12/2025;

- viste le disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure dettate dal Tribunale di Termini Imerese le quali, allegate al presente avviso, ne fanno parte integrante;

- ritenuto necessario fissare una vendita senza incanto sincrona pura;

- visto l'art. 591 bis c.p.c;

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis, n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 c.p.c. della **vendita senza incanto telematica sincrona pura** dell'immobile sito nel Comune di Bagheria (Pa), Via Favazzi n. 21 meglio descritto nella perizia redatta dall'Esperto Stimatore Arch. Di Stefano Giuseppe depositata in data 22.07.2026.

Data della vendita

03/02/2027 – ore 10:00 e seguenti con modalità telematica (sincrona pura)

****

LOTTO UNICO: Piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Bagheria (PA), Via Favazzi n. 21, composto da un ingresso indipendente, dai piani 1,2,3 con copertura a terrazza, ricadente in zona "A2": Tessuti urbani di valore storico ambientale" – Vincoli Sismico e Paesaggistico del vigente P.R.G. del Comune di Bagheria.

Al primo piano si accede salendo una rampa di scale che collega tutti e tre i piani.

Il piano primo è composto da una saletta di ingresso, cucina con balcone che si affaccia sulla pubblica via, una camera, e un servizio igienico.

Il piano secondo è articolato da una saletta di ingresso, un servizio igienico, una ampia stanza ed un ripostiglio.

Il Piano terzo composta da cucina, camera ed un terrazzo scoperto

L'immobile è identificato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 500, particella 4668, sub 3, Cat. A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 142 mq, rendita € 335,70.

In ordine alla situazione urbanistica dell'immobile dalla CTU emerge che la costruzione originaria composta dal piano terra e dal piano primo è anteriore al 01/09/1967, risale ad una data antecedente all'anno 1942. Nel 1947 dall'allora proprietario veniva avanzata al Comune di Bagheria richiesta di autorizzazione per sopraelevazione del secondo e del terzo piano n. 41/47 ma dagli archivi non è stato rinvenuto alcuna licenza, mentre nel 97 risulta agli atti del Comune di Bagheria che è stata avanzata dall'allora **proprietario istanza di condono presso il medesimo Comune** assunta al protocollo al n. 97/326, pratica non definita perché la Soprindentenza non ha espresso il parere i ordine al vincolo paesaggistico.

Per tutto, comunque, si rimanda espressamente alla relazione tecnica depositata dal CTU.

Prezzo base: € 86.000,00 - Offerta minima: € 64.500,00 - Rilancio minimo: € 2.000,00

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità sincrona pura tramite la piattaforma www.astetelematiche.it della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 PDG d'iscrizione n. 1 del 01/08/2017 di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.

Descrizione dei beni posti in vendita

Il Lotto del compendio pignorato e il suo stato urbanistico ed edilizio sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto stimatore Arch. +Di Stefano Giuseppe, reperibile su siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click offerto dal Gruppo Edicom;

Sulla conformità edilizia ed urbanistica si rimanda in toto alla predetta CTU in atti. La consulenza si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta.

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 di vendita

L'immobile viene posto in vendita a corpo e nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, quale 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 esistenti.

La vendita è a corpo e non a misura pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata.

L'immobile, salvo diversa indicazione dell'aggiudicatario, sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura stessa.

Visite degli immobili

Il Delegato 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 il numero telefonico 3206019067

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, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando **esclusivamente** il modulo web "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 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 pura" 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, il cui IBAN è il seguente: **IT79I0200843641000107442795** sul conto intestato a E.I. n. 177/2025 Trib. Termini Imerese **presso Unicredit Spa.**

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, l'aggiudicatario dovrà versare, entro 60 giorni dall'aggiudicazione direttamente in favore del creditore fondiario il saldo complessivo nella misura dell'80% (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito stesso), mentre il restante 20% (dedotto l'importo della cauzione) dovrà essere versato – nel termine massimo di gg. 120 – sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili 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 diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato.

Assistenza

In ogni caso, è previsto un servizio di assistenza a cura del gestore della vendita telematica, ASTEGIUDIZIARIE IN LINEA SPA tramite i seguenti contatti:

- e-mail: assistenza@astetelematiche.it

- Telefono: 0586-20141 attivo dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00.

Termini Imerese, lì 22/10/2026

Il Professionista Delegato

Patrizia Spatafora

SPATAFORA PATRIZIA
2026.10.22 12:09:54