Avv. Roberto De Antonellis
Via Garibaldi, 63 – 90018 Termini Imerese
deantonellis@pec.it
deantonellis@gmail.com

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 149/2024

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA PURA

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Roberto De Antonellis, con studio in Termini Imerese (PA) in Via Garibaldi 63, indirizzo mail: deantonellis@gmail.com, pec: deantonellis@pec.it, cell: 348 5489575, tel/fax: 091/8112455:

- vista la delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato del 9/07/2026, notificata in data 10/07/2026;
- visto l'art. 591 *bis* c.p.c.,

AVVISA

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

Della vendita sincrona pura senza incanto del seguente bene immobile sito in Castronovo di Sicilia (PA) alla via Sotterranei n. 22 Piano T-1 e Via Beneficiale n. 35 Piano T, iscritto al NCEU di Palermo al foglio MU, particella 904, sub. 3, categoria A/4, 96 mq circa (appartamento) e foglio MU, particella 904, sub. 1, categoria C/2, 38 mq circa (magazzino/garage) meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

LOTTO UNICO: L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra dalla Via Sotterranei e a tre elevazioni dalla Via Beneficiale con struttura portante in muratura, composto al piano terra da Via Beneficiale (Sub 1), da un Garage, un magazzino, un servizio igienico ed un vano scala che collega lo stesso al piano terra del fabbricato identificato al sub 3. Tale bene risulta seminterrato rispetto alla Via Sotterranei ed il suo unico affaccio è rappresentato dalla porta garage dalla quale avviene l'accesso. Il piano terra dalla Via Sotterranei (sub 3), che nella realtà è in parte seminterrato rispetto a suddetta via, è composto da due camere da letto di cui una con balcone prospiciente la Via Beneficiale, da un disimpegno, un servizio igienico con vano finestra prospiciente la Via Sotterranei e da due vani scala di cui uno di collegamento con il bene al sub 1, così come esplicitato prima ed uno di collegamento al primo piano del fabbricato illuminato e aerato naturalmente a mezzo di una piccola finestra prospiciente Via Sotterranei. Il piano primo dalla Via Sotterranei (sub 3), è composto da un ingresso soggiorno, aerato e illuminato naturalmente a mezzo di un vano finestra con balcone a petto prospiciente la Via Sotterranei, un piccolo disimpegno, un vano w.c./lavanderia ed una cucina con balcone prospiciente

la via Beneficiale, aerata e illuminata naturalmente a mezzo di un vano finestra ed una porta finestra posti sullo stesso fronte. Attualmente l'immobile è occupato.

Data della vendita: 20 Gennaio 2027 ore 11:00

Prezzo base € 48.785,60 Offerta minima € 36.589,00 Rilancio Minimo € 2.000,00

Luogo della vendita

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

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Ivana Giarratana, reperibile sui siti pvp.giustizia.it, astegiudiziarie.it, immobiliare.it, 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.

In relazione alla situazione urbanistica, si precisa:

A seguito di sopralluogo e accertamenti effettuati presso il Comune di Castronovo di Sicilia, il bene è stato oggetto, in data non definita, presumibilmente successiva al 2001, di interventi abusivi consistenti in una diversa distribuzione interna in tutte e tre le elevazioni, nella realizzazione di un collegamento interno tra il bene identificato al sub 1 ed il bene identificato al sub 3 con apertura di solaio e realizzazione di scala in c.a., nell'ampliamento del balcone al piano terra (sub 3) e nuova costruzione di balcone al piano primo (sub 3) e nella modifica dei prospetti consistente nell'apertura in breccia di una finestra al piano primo sulla Via Beneficiale e nella trasformazione della porta di accesso in finestra sulla Via Sotterranei. Al fine di regolarizzare il fabbricato, sarà necessaria la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria previa acquisizione del parere del Genio Civile ai sensi dell'ex art. 21 della Legge 64/74, tali da sanare i lavori strutturali nonché distributivi interni realizzati illecitamente

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 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.

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 dal debitore.

Visita dell'immobile

Il Delegato Avv. Roberto De Antonellis 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: 091 8112455 nei giorni di Lun. Merc. e Ven. dalle ore 17 alle ore 19.

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 (E.I. N. 149/2024 TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE), il cui IBAN è il seguente: IT 79 I 02008 43641 000107279932.

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** tramite *contact center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- +39 0586 20141 – fax +39 0586 201431
- e-mail: venditeimmobiliari@astegiudiziarie.it

Termini Imerese, lì 24/09/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Roberto De Antonellis