Avv. Rosanna Nogara
Via Lodato n. 34 - 90018 Termini Imerese (PA)
rosanna.nogara@cert.avvocatitermini.it
rosanna.nogara@tiscali.it

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 42/2024

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA PURA

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Rosanna Nogara, con studio in Termini Imerese (PA) in Via Lodato n. 34, indirizzo mail: rosanna.nogara@tiscali.it, pec: rosanna.nogara@cert.avvocatitermini.it, tel: 349/7141475, fax: 091/8145785:

- vista l'ordinanza di vendita del G.E. del 13 marzo 2025,
- considerate le disposizioni emesse dal Tribunale di Termini Imerese, Sezione Esecuzioni Immobiliari,
- visto l'art. 591 *bis* c.p.c.,
- visto il precedente verbale di asta deserta del 6 luglio 2026,

AVVISA

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

Della vendita sincrona pura senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti:

LOTTO DUE: palazzina a due piani fuori terra costituita da quattro unità immobiliari (due al piano terra e due al primo piano) in corso di costruzione sito nel comune di Trabia (PA) alla Contrada Cozzo Corvo snc, alla quale si accede attraverso strada privata che si diparte dalla via pubblica, sino a raggiungere l'ingresso della corte comune con abitazioni di altra proprietà, e precisamente:

- unità immobiliare in corso di costruzione (interamente allo stato grezzo, privo di rifiniture, infissi, rivestimenti ed impianti) da adibire a civile abitazione, ubicata a piano terra e si sviluppa su un'unica elevazione, composta da quattro vani ed un disimpegno, riportata nel Catasto dei Fabbricati del comune di Trabia al foglio 4, particella **1122 sub 11**, Contrada Cozzo Corvo snc, Piano T, Categoria F/3;
- unità immobiliare in corso di costruzione (interamente allo stato grezzo, privo di rifiniture, infissi, rivestimenti ed impianti) da adibire a civile abitazione, ubicata a piano terra e si sviluppa su un'unica elevazione, composta da quattro vani ed un disimpegno, riportata nel Catasto dei Fabbricati del comune di Trabia al foglio 4, particella **1122 sub 12,** Contrada Cozzo Corvo snc, Piano T, Categoria F/3;

- unità immobiliare in corso di costruzione (interamente allo stato grezzo, privo di rifiniture, infissi, rivestimenti ed impianti) da adibire a civile abitazione, ubicata a piano primo e si sviluppa su un'unica elevazione, composta da tre vani e due disimpegni, riportata nel Catasto dei Fabbricati del comune di Trabia al foglio 4, particella **1122 sub 13,** Contrada Cozzo Corvo snc, Piano 1, Categoria F/3;
- unità immobiliare in corso di costruzione (interamente allo stato grezzo, privo di rifiniture, infissi, rivestimenti ed impianti) da adibire a civile abitazione, ubicata a piano primo e si sviluppa su un'unica elevazione, composta da quattro vani e due disimpegni, riportata nel Catasto dei Fabbricati del comune di Trabia al foglio 4, particella **1122 sub 14,** Contrada Cozzo Corvo snc, Piano 1, Categoria F/3;

L'unità immobiliare è stata costruita senza alcun permesso edilizio e per tale abuso è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85; in data 27 marzo 2024 è stato emesso diniego di concessione in sanatoria per mancata presentazione dei documenti previsti, tuttavia in base alla tipologia, ubicazione, epoca dell'abuso, l'istanza di condono edilizio è procedibile dal punto di vista urbanistico a condizione che venga integrata la documentazione mancante.

Inoltre, sono state riscontrate delle difformità riguardanti la distribuzione interna ed è stata accertata la realizzazione di un piccolo magazzino ubicato nella corte di pertinenza del fabbricato in questione, censita in catasto con il sub 4, per il quale non è applicabile la sanatoria edilizia, pertanto dovrà essere ripresentato l'elaborato architettonico e il predetto magazzino dovrà essere demolito, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

Il tutto come meglio precisato nella perizia di stima redatta dal CTU Ing. Davide Bafumo, nominato dal Giudice dell'Esecuzione, documento che s'intende qui richiamato e trascritto e che costituisce parte integrante del presente avviso.

Disponibilità: libero

Prezzo base € 29.776,55 Offerta minima € 22.332,41 Rilancio Minimo € 2.000,00

Data della vendita:

25 gennaio 2027 ore 10.00

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 Ing. Davide Bafumo, 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 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. Gli immobili vengono venduti liberi 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.

Visita dell'immobile

Il Delegato Avv. Rosanna Nogara 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: 349/7141475.

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, ed il bonifico relativo della cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura.

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 offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto n. 32/2016 artt. 12 e ss. E depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, ed inoltre 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: IT 81 C 02008 43641 000107112333.

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:

- 0586/20141 – fax 0586/201431
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it

Termini Imerese, lì 11 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Rosanna Nogara