



## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

### Ufficio Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. n°75/2024

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA PURA

Il professionista delegato, Dott. Fabio Marcellino, con studio in Termini Imerese, Via Circonvallazione Castello 12/a tel. 091811362, indirizzo e-mail [fabiomarcellino@libero.it](mailto:fabiomarcellino@libero.it), pec [fabio.marcellino@pec.commercialistipa.it](mailto:fabio.marcellino@pec.commercialistipa.it);

- vista l'**ordinanza di vendita** del GE, Dott. ssa Giovanna Debernardi, del giorno 28 ottobre 2024;
- vista la relazione, agli atti, del Notaio, Dott. Vincenzo Calderini;
- constatato che la vendita è soggetta alla normativa del Credito Fondiario;
- visti gli esiti infruttuosi dell'esperimento di vendita celebratosi in data 18 febbraio 2025;
- ritenuto necessario fissare una nuova data per la vendita dell'immobile pignorato a prezzo ribassato del 15% rispetto alla data ultima;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;

### AVVISA

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

della vendita senza incanto con modalità sincrona pura del seguente bene immobile sito in Ficarazzi, Via Restivo n°5,

**LOTTO UNICO:** piena proprietà dell'abitazione, situata al piano primo e secondo, di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra, composta di complessivi 3,5 vani catastali, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ficarazzi al Foglio 4, particella 61, subalterno 4 (ex subalterno 2), piano 1-2, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita catastale Euro 162,68, con relativi diritti, pertinenze e accessori.

**Data della vendita:** 5 giugno 2025 ore 10,00 e ss.

**Prezzo base:** Euro 51.000,00.

**Offerta minima:** Euro 38.250,00.

**Rilancio minimo:** Euro 1.000,00.

**Stato di occupazione:** libero

## Luogo della vendita

La vendita si terrà esclusivamente in modalità sincrona pura tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it),

## Descrizione dei beni posti in vendita

L'immobile di cui sopra, composto al piano 1, cucina-soggiorno, n.2 camere, n.1 W.C., un balcone, ed al piano 2 un balcone terrazzo (coperto da tettoia), viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, quale risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti.

Esso viene meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Stefano Lo Re, reperibile, oltre che sul portale delle vendite pubbliche, anche sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e sui portali collegati al sistema aste.click; Alla stessa relazione si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Ai sensi degli art. 40 e 46 della Legge 47/85, il CTU, Ing. Stefano Lo Re, come riferisce nella relazione di consulenza tecnica agli atti, fa presente che, l'intero edificio è stato realizzato, inizialmente, antecedentemente all'anno 1940 e successivamente ristrutturato in forza dei seguenti titoli abitativi:

1. N.O. per l'esecuzione dei lavori opere edili del 27/09/1976,
2. Atto di concessione n.16 rilasciato in data 20/03/1977.

Lo stato dei luoghi corrisponde con la consistenza dichiarata nei titoli edilizi sopra menzionati.

In riferimento alla regolarità edilizia e urbanistica, il CTU riferisce, inoltre che, l'immobile pignorato ricade in Zona omogenea "A1- Zona del centro storico della frazione di Ficarazzi", del vigente P.R.G. L'immobile ricade in zona dichiarata sismica di 2° categoria, con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Sicilia n.408 del 19.12.2003 e successivamente modificata con la D.G.R. n.81 del 24 febbraio 2022, pertanto, tutte le costruzioni sono soggette al rispetto della Legge 64/74 e s.m.i. come di evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. U.T.C. n.16908 del 03/10/2024. Lo stato dei luoghi rilevato dal CTU, in sede di sopralluogo, corrisponde con la consistenza dichiarata nel Titolo edilizio menzionato in narrativa: Atto di Concessione n.16 rilasciato in data 20/03/1977. Dal sopralluogo effettuato in data 09/07/2024 e dall'esame della documentazione e dei titoli di provenienza acquisiti, il CTU rileva che:

- La costruzione non è antecedente al 1967,
- L'epoca di realizzazione dell'immobile risale all'anno 1977,

- L'immobile come si presenta allo stato attuale è stato realizzato in forza del seguente titolo abitativo: Atto di concessione n.16 rilasciato in data 20/03/1977.
- L'immobile non è dotato di Autorizzazione di Abitabilità ed Agibilità.
- L'immobile è realizzato in area sottoposta a Vincolo Sismico di 2° categoria (L.N. 02/02/74 n.64 e ss.mm.ii.)
- Non sono presenti vincoli artistici o storici,
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici

Il CTU, ha proceduto al confronto e verifica delle superfici e dei volumi edificati, tra lo stato dei luoghi rilevato e quello assentito dei procedimenti autorizzativi, onde accertare la regolarità sotto il profilo urbanistico, ed ha confermato la Regolarità urbanistica dell'immobile pignorato.

Inoltre, la comparazione eseguita confrontando la planimetria dell'immobile, rappresentata in sede di dichiarazione presso il N.C.E.U. e lo stato dei luoghi, come rilevato in sede di sopralluogo, consente di affermare che: l'immobile è regolare dal punto di vista edilizio.

In ogni caso, per gli abusi edilizi, ove esistenti, l'aggiudicatario potrà, ricorrendo i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001 N°380 e di cui all'art. 40, comma 6, della L.28.2.1985 N°47 e successive modificazioni

Si porta inoltre a conoscenza che, ai sensi del D.L. 04/06/2013 n°63 convertito in L.90/2013, l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica.

In ordine a quanto previsto dal D.M. 22 gennaio 2008, in materia di sicurezza degli impianti, si rende noto che, nella medesima relazione agli atti, il CTU riferisce che, l'immobile non è dotato di dichiarazione di conformità L 46/90 e successive.

### **Visita dell'immobile**

Il Delegato Dott. Fabio Marcellino 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 0918113621.

Si precisa che, per ragioni strettamente organizzative, le visite sono sospese nei dieci giorni antecedenti la data fissata per la vendita.

## Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto esclusivamente telematiche devono essere inviate dal **presentatore dell'offerta** entro le ore 17.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta. (4 giugno 2025).

**Le offerte telematiche** devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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.termiimerese@giustiziacert.it](mailto:prot.tribunale.termiimerese@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

**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: **IT 75 A 02008 43641 000107150224**, intestato "E.I. N 75/2024 TRIB TERMINI IMERESE", acceso 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.

### 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](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it)

chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

Termini Imerese, 19 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

*Dott. Fabio Marcellino*