

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE****Sezione Esecuzioni immobiliari****Giudice dell'esecuzione dott.ssa GIOVANNA DEBERNARDI****R.G.E.I. n° 219/2014****I AVVISO DI VENDITA SINCRONA PURA**

Il professionista delegato Avv. PIA MARIA MANZELLA, Cod. Fiscale: MNZPMR78C41G273H, mob. 3461887330, Tel. 091 8432278, Fax 0919100711, PEC: [piamaria.manzella@cert.avvocatitermini.it](mailto:piamaria.manzella@cert.avvocatitermini.it) , mail:

info@studiolegalemanzella.com, con studio sito in via B. Mattarella n. 138, Bagheria (PA),

- visto il provvedimento del Giudice dell'esecuzione in data **02.05.2023** con cui si è ordinata la prosecuzioni delle attività di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società Edicom Finance S.r.l. ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it));

- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti della procedura esecutiva R.G. Es. n. 219/2014;

- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

- Considerato che l'ultimo avviso di vendita è stato bandito per euro 204.000,00 offerta a base d'asta ed euro 153.000,00 come offerta minima efficace vista le relazioni tecniche redatte dall'Ing. Salvatore Baldanza in data 05.10.2015 e tenuto conto delle relazioni peritali integrative depositate dal perito estimatore nelle date del 20.1.2020 e del 22.3.2021;

**Che il 23 Maggio 2025 ore 9.30** si procederà alla vendita pura sincrona senza incanto, ai sensi dell'art. 591

bis c.p.c., sincrona pura in via telematica tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), nel rispetto dell'ordinanza

di delega aggiornata, emessa in data 13.09.2023 e notificata in data 14.09.2023, e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia

26.02.2015, n. 32 e ss.mm.ii., dei seguenti beni immobili così come di seguito descritti ed indicati:

**LOTTO UNICO**

L'immobile è individuato al Catasto Fabbricati di Trabia (PA), foglio 4, particella n. 1181.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto su cui insiste il fabbricato ha una superficie catastale pari a circa 876 mq.

**Prezzo a base d'asta: € 114.750,00**

**Offerta minima: € 86.062,5**

**Offerte in aumento:** In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **€ 2000,00.**

### **LUOGO DELLA VENDITA**

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

### **DESCRIZIONE DEL BENE POSTO IN VENDITA**

L'immobile, presenta le seguenti caratteristiche tecnico costruttive:

- – corpo di fabbrica isolato a due elevazioni f.t.;
- – struttura di fabbrica intelaiata in c.a. con solai in latero-cemento;
- – copertura prevalentemente a falde e parte a terrazzo;
- – l'altezza di piano terra è di circa 2,90 mt, mentre al primo piano l'altezza varia da 2,70 mt a 3,80 mt.

L'unità immobiliare è una villetta con un'ampia corte circostante parte della quale adibita a giardino con alberi da frutto e piante ornamentali. Essa si compone di:

#### **Piano terra**

Si accede, mediante un portoncino, attraversando una piccola loggia, ad un ampio ingresso che disimpegna a destra un soggiorno, un wc ed una cucina abitabile, a sinistra le scale per il piano superiore con sottostante ripostiglio, e frontalmente un ampio salone.

Il piano terra si completa con due piccoli ambienti, accessibili dall'esterno, adibiti rispettivamente a ripostiglio e locale doccia, ed un porticato adiacente a salone e cucina collegato con il cortile esterno tramite due scalette.

#### **Piano primo**

Rappresenta la zona notte dell'abitazione alla quale si accede attraverso una scala interna dall'ingresso di piano terra. Un ampio corridoio disimpegna tutti i vani costituiti da quattro camere, un ripostiglio, un cucinino e due

w.c. (uno con doccia e l'altro con vasca). Anche il primo piano vede un ampio porticato (soprastante quello di piano terra) accessibile dal corridoio di cui prima.

**L'immobile risulta essere occupato dai debitori esecutati.**

Il predetto immobile facente parte del lotto unico sopra indicato è meglio descritto nella relazione di stima a firma dall'Ing. Salvatore Baldanza in data 05.10.2015 e tenuto conto delle relazioni peritali integrative depositate dal perito estimatore nelle date del 20.1.2020 e del 22.3.2021.

**SI PRECISA CHE L'IMMOBILE È STATO REALIZZATO SENZA PERMESSO DI COSTRUIRE**

- A. Con Sentenza del Pretore di Termini Imerese n. 273/94 del 20/04/1994, nel quale il debitore esecutato fu condannato, tra l'altro, alla demolizione del fabbricato oggetto del presente avviso di vendita.
- B. Per lo stesso fabbricato sono state avanzate due istanze di condono edilizio ( ex. L. 724/94 ) rispettivamente in data 28.02.1995 pratica n. 560 ed in data 02.03.1995 pratica n. 561 riunite a seguito di istanza al Comune di Trabia prot. 4099 del 27/02/2006.
- C. Successivamente, da parte del Comune di Trabia sono state effettuate richieste di integrazione documentale: la prima in data 20/12/2005 - prot. 22647/39, e la seconda in data 02/08/2012 - prot. 15524. Decorsi i termini della seconda richiesta di integrazione il Comune di Trabia emetteva provvedimento di diniego di concessione in sanatoria n. 08 del 24/03/2014.
- D. A seguito di tale diniego la ditta intestataria presentava al Comune di Trabia, in data 30/05/2014, richiesta di revoca motivata.
- E. In data 08/09/2015 l'U.T.C., con nota prot. 15167 in pari data, si esprimeva favorevolmente all'accoglimento dell'istanza di revoca, alle condizioni indicate nella nota determinando di fatto la sanabilità dell'immobile oggetto della presente esecuzione e la riapertura dell'istruttoria.
- F. In data 24/05/2018 veniva emessa ingiunzione di demolizione da parte della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Termini Imerese, nel procedimento N. 165/98 S.I.E.P..
- G. Il Comune di Trabia comunica alla Procura, con nota prot. 10802 del 12/06/2018, la sospensione

H. Veniva presentato ricorso avverso l'ingiunzione di demolizione. Successivamente, è stata emessa

sentenza, precisamente del 02/02/2021 del Tribunale Penale, che revocava l'ordine di demolizione.

I. La Procura della Repubblica, in data 09/02/2021, presentava ricorso avverso la sentenza di revoca.

J. Il ricorso per Cassazione è stato rigettato con sentenza n. 33821 del 2021.

**Si precisa che secondo la relazione dell'Ing. Salvatore Baldanza, datata 22.03.2021 a seguito di risposta al quesito n. 1, l'immobile è sanabile.**

**Tutti i dati contenuti nella perizia 05.10.2015 e nelle rispettive integrazioni e aggiornamenti** nelle date del 20.1.2020 e del 22.3.2021 devono intendersi qui richiamati e trascritti, alla quali si fanno espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene. La stessa, oltre ad essere allegata alla presente è reperibile sui siti [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [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.

### **VISITA DELL'IMMOBILE**

Il Delegato Avv. Pia Maria Manzella è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili sopraindicati; 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, contattandolo telefonicamente e/o mail nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail

(mob. 3461887330, e-mail: [info@studiolegalemanzella.com](mailto:info@studiolegalemanzella.com), PEC:

[piamaria.manzella@cert.avvocatitermini.it](mailto:piamaria.manzella@cert.avvocatitermini.it)).

### **MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto telematiche devono essere rispettivamente inviate dal **presentatore dell'offerta**

entro le ore 17.00 del giorno precedente a quello dell'asta (entro il 22.05.2025 alle ore 17.00). Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le offerte telematiche devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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@giustiziacerit.it](mailto:prot.tribunale.terminiimerese@giustiziacerit.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, 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: IT67I0200843641000106886231.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 219/2014 , con l'indicazione di un nome di fantasia”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, si rinvia alle “Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure” allegate al presente avviso.

**TERMINI E MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DEL FONDO**

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## SPESE

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, della quota parte del 50 % del compenso del professionista incarico per la predisposizione del decreto di trasferimento, degli oneri tributari e delle spese per la trascrizione della proprietà, entro massimo **120 giorni**, ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta, dall'aggiudicazione a pena di decadenza dell'aggiudicazione.

Nel caso si trattasse di un credito fondiario, l'aggiudicatario - ove non intenda o non possa avvalersi delle facoltà di subentro nel contratto di mutuo - dovrà effettuare il versamento del saldo del prezzo, e di un fondo spese ( quota parte del 50 % del compenso del professionista incaricato per la predisposizione del decreto di trasferimento, oneri tributari e spese per la trascrizione della proprietà), entro massimo **60 giorni**.

L'importo da versare per il saldo prezzo e per le spese conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato **nella misura del 80% in favore del creditore fondiario** (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito, seguendo le indicazioni che verranno successivamente fornite all'aggiudicatario), mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto della procedura.

Entro l'anzidetto termine, l'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento del fondo spese, presuntivamente determinato nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato.

## ASSISTENZA

In ogni caso, è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica:**

### **Per Edicom:**

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00  
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 del gestore delle vendite telematiche [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); 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 12:15 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per ulteriori informazioni sulla vendita gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi al delegato **avv.**

**Pia Maria Manzella** contattandolo telefonicamente e/o mail nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite

e-mail (mob. 3461887330, e-mail: info@studiolegalemanzella.com, PEC:

[piamaria.manzella@cert.avvocatitermini.it](mailto:piamaria.manzella@cert.avvocatitermini.it)).

Bagheria li, 28.01.2025



Il Professionista Delegato

Avv. Pia Maria Manzella







