

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E.I. 103/2022

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA
SINCRONA PURA**

Il delegato, Avv. Giacomo RANERI, con studio in Termini Imerese, Via Belvedere P.pe di Piemonte, n°50, tel. 0918142483/3389904862, indirizzo e-mail/PEC: giacomo.raneri@cert.avvocatitermini.it

- vista l'ordinanza di vendita del G.E. Dott.ssa Giovanna Debernardi resa in data 25 maggio 2023;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- visti i provvedimenti emessi dal Tribunale in data 23.05.2020, 26.05.2020, 03.06.2020 e 18.01.2021;
- visto l'art. 569 c.p.c.;

AVVISA

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

che il giorno **18 giugno 2025 alle ore 15,00** e ss. in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona pura del seguente compendio immobiliare:

LOTTO 1

• **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato in Altavilla Milicia (PA) - via Guglielmo Marconi n.5, piano 2 - Appartamento per civile abitazione posto al secondo piano di un fabbricato sito in Altavilla Milicia, Via Guglielmo Marconi n.5

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1079, Sub. 3, Categoria A4, mq.70

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Immobile realizzato ante 1967. Lo stato attuale risulta conforme alla planimetria catastale. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Data della vendita: 18 giugno 2025 alle ore 15,00

Prezzo base d'asta: € 23.684,00 (euro ventitremilaseicentoottantaquattro/00)

Offerta minima: Ai sensi degli artt. 571 c.p.c., l'offerta minima efficace (inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato) è pari ad € **17.763,00**

Offerte in aumento: In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.500,00.

LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato in Altavilla Milicia (PA) - via Guglielmo Marconi n.5, piano 3 - Appartamento per civile abitazione posto al terzo piano di un fabbricato sito in Altavilla Milicia, Via Guglielmo Marconi n.5

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1079, Sub. 4, Categoria A4, mq 70

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Immobile realizzato ante 1967. Lo stato attuale risulta conforme alla planimetria catastale. Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Data della vendita: 18 giugno 2025 alle ore 15,00

Prezzo base d'asta: € 19.203,00 (euro diciannovemiladuecentotre/00)

Offerta minima: Ai sensi degli artt. 571 c.p.c., l'offerta minima efficace (inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato) è pari ad € **14.402,00**

Offerte in aumento: In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.500,00.

Si precisa che i lotti 2 è libero, mentre il debitore risiede solo formalmente nel lotto 1 (posto al piano secondo).

La vendita si terrà in modalità sincrona pura tramite la piattaforma www.garavirtuale.it.

In presenza di giustificati motivi (ex art. 569 co.3 C.P.C. - ad es. prezzo base di rilevante entità) il Giudice dell'Esecuzione potrà concedere il pagamento rateizzato del prezzo purchè entro i 12 mesi dall'aggiudicazione.

Descrizione dei beni posti in vendita

I singoli lotti sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Francesco Agnello reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteanunci.it e sui portali collegati; 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.

Su ciascuno dei singoli lotti risultano i seguenti vincoli o oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **Ipoteca** derivante da Mutuo

Iscritto a Palermo il 16/07/2003 Reg. gen. 30133 - Reg. part. 5039 Importo: € 176.000,00 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo per l'acquisto degli immobili siti nel comune di Altavilla Milicia di cui al foglio 5 particella 1079 sub 3, 4 e 5

• **Ipoteca legale** derivante da art 77 dpr 602/73

Iscritto a Palermo il 07/06/2005

Reg. gen. 29876 - Reg. part. 9204

Quota: 1/2

Importo: € 32.798,90 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****

• **Ipoteca legale** derivante da art. 77 dpr 602/73

Iscritto a Palermo il 26/03/2007

Reg. gen. 22894 - Reg. part. 5444

Quota: 1/2

Importo: € 26.127,40 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****

• **Ipoteca legale** derivante da art 77 dpr 602/73

Iscritto a Palermo il 23/07/2015 Reg. gen. 29432 - Reg. part. 3270 Quota: 1/2

Importo: € 1.712.030,52 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

• **Pignoramento esattoriale**

Trascritto a Palermo il 12/07/2010

Reg. gen. 40663 - Reg. part. 27121

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****

• **Pignoramento**

Trascritto a Palermo il 29/09/2022 Reg. gen. 46362 - Reg. part. 36848 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Il predetti lotti vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano e così come più specificatamente descritti nella sopra menzionata relazione del Consulente Tecnico, alla quale si fa espresso riferimento ed alla 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 forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata.

Per le eventuali opere abusive e/o difformi l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità telematica sincrona pura tramite la piattaforma www.garavirtuale.it

Visita dell'immobile

Il Delegato Avv. Giacomo Raneri è stato nominato anche Custode Giudiziario dei lotti relativi all'immobile sopra indicato; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Le

richieste di visita dei lotti facenti parte 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, contattandolo al numero telefonico 0918142483/ 3389904862

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate dal **presentatore dell'offerta entro le ore 17.00 del giorno precedente a quello 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 (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: IT61S0200843641000106599842.

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 e delle spese di trasferimento

In caso di aggiudicazione, trattandosi di un procedimento relativo a credito fondiario, l'aggiudicatario è tenuto al **versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, nella misura del 80%** in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito) entro 60 giorni dall'aggiudicazione, nella misura del restante 20% sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. L'aggiudicatario è tenuto, infine, a versare sul conto della procedura l'importo dovuto a titolo di oneri, diritti e spese di trasferimento - nella misura presuntivamente determinata del 20% del complessivo prezzo di aggiudicazione - salvo conguaglio e diversa quantificazione - entro il medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, ovvero 60 giorni dall'aggiudicazione. L'importo di detti oneri sarà comunicato entro 15 giorni dall'aggiudicazione dal professionista delegato (unitamente alle coordinate bancarie dei conti correnti

del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i pagamenti). Se il saldo del prezzo di aggiudicazione o le spese di trasferimento non sono depositate nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, oltre all'addebito dell'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, e quindi dispone una nuova asta. Nel caso di ammissione al pagamento rateale la disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il Giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Il Giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode; il decreto costituisce titolo esecutivo per il rilascio. All'aggiudicatario inadempiente sarà anche addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, rispetto a quanto ricavato unito alla cauzione confiscata.

Ai sensi dell'art. 20 commi 1 e 2 del D.M. 32/2015 “ alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il Giudice, il referente della procedura ed il Cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura. Alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'art. 490 c.p.c., previa registrazione sul portale “.

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:**

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@edicomsl.it;

Chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche www.garavirtuale.it; D. 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 12:45 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00

Termini Imerese, 21 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Giacomo Raneri