



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 99/2023 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA PURA

Il sottoscritto **Avv. Antonio Stefano Anatra**, con studio professionale sito nella Via Roma, n° 78, di Geraci Siculo (PA), tel./fax: 091/7841053, diretto: 3384020833, e-mail: anatraantonio@gmail.com, PEC: antoniostefano.anatra@cert.avvocatitermini.it, in qualità di **Professionista Delegato alla Vendita** dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Termini Imerese, Dott.ssa Giovanna Debernardi, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n° del R.G.E. 99/2023 del Tribunale di Termini Imerese,

- Visti gli artt. 490, 569, 570, 591-bis e 600 C.P.C.;
- Visto il Decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32;
- Viste le *Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure del Tribunale di Termini Imerese*, pubblicate il dì 31/08/2020 sul sito *internet* del medesimo Tribunale;
- Vista l'Ordinanza di Vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione ai dì 15-20/02/2024;
- Visto il Provvedimento di precisazione del Gestore della vendita telematica emesso ai dì 20/02/2024 - 04/03/2024;

AVVISA

che il giorno **19 luglio 2024, ore 11:00 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 UNICO - *Piena proprietà (1/1) di un appartamento ubicato a Montemaggiore Belsito (PA), nella Via Elio Vittorini, n° 1, scala unica, piano 3°, interno sx, in corso di costruzione*; trattasi, in particolare, di un appartamento ancora allo stato grezzo di cantiere e posto al 3° piano, salendo a sinistra, di un moderno edificio con tipologia a schiera di tipo plurifamiliare con due subalterni abitativi per piano; l'edificio è costituito da struttura reticolare a travi e pilastri in cemento armato, con solai latero cementizi e copertura in cemento armato a doppia falda con rivestimento in tegole; l'edificio conta cinque elevazioni fuori terra dal lato



della Via Elio Vittorini e quattro elevazioni fuori terra dal lato monte, per effetto di terreno in pendenza; lo stato fisico esterno complessivamente appare in mediocri condizioni di conservazione per la presenza di manifesti fenomeni di ammaloramento delle solette dei balconi; lo stato d'uso esterno appare in mediocri condizioni per scadente conservazione delle componenti edilizie e dei prospetti, degli intonaci, delle tinte, degli infissi esterni ecc. nonché per mancata ultimazione delle opere di finitura. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montemaggiore Belsito, al Foglio 5, Particella 528, Subalterno 9, Categoria F3, graffato per la p.lla 528, Superficie commerciale 157,37 mq.

Disponibilità del bene: l'immobile è libero.

Prezzo a base d'asta: € 48.505,68 (Euro quarantottomilacinquecentocinque/68).

Offerta minima efficace: € 36.379,26 (Euro trentaseimilatrecentosettantanove/26), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00 (Euro duemila/00); si precisa che in fase di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali. L'immobile in oggetto è posto in vendita nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trova, come da documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti, il tutto meglio descritto nella Perizia estimativa redatta dall'Arch. Vincenzo De Leo, che si pubblica contestualmente al presente Avviso, formandone parte integrante e sostanziale, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi e vizi a qualsiasi titolo gravanti sul bene. La Relazione peritale è consultabile da parte dell'offerente sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it nonché sul sito internet www.asteannunci.it e sui portali collegati al servizio *aste.click* offerto dal Gruppo Edicom, che è anche il Gestore della su citata vendita telematica.

LUOGO DELLA VENDITA

La vendita si terrà in modalità telematica sincrona pura tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, gestita dalla società Edicom Finance S.r.l.

DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA

L'immobile posto in vendita è descritto in maniera completa ed esaustiva nella Perizia estimativa redatta dall'Arch. Vincenzo De Leo, che forma parte integrante e sostanziale del



presente Avviso, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter delle Disp. Att. C.P.C. e al D.M. 32/2015. La Relazione peritale, a firma dell'Esperto Stimatore, è reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, sui siti *internet* www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al sistema *aste.click* offerto dal Gruppo Edicom. Si fa espresso rinvio a tale Relazione anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi e vizi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

VISITA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Il sottoscritto Professionista Delegato, Avv. Antonio Stefano Anatra, è anche Custode Giudiziario del compendio immobiliare in oggetto. Ai sensi dell'art. 560 C.P.C., la richiesta di visita al bene deve essere effettuata, entro il termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. In particolare, nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni, comunque, potranno essere reperite presso il sottoscritto Delegato/Custode, con studio professionale sito nella Via Roma, n. 78, di Geraci Siculo (PA), *e-mail*: anatraantonio@gmail.com, tel./fax: 091/7841053, diretto: 3384020833.

MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto telematiche dell'immobile 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 delle stesse all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <https://pvp.giustizia.it>.

L'accesso al Portale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire, altresì, attraverso il *link* presente nel dettaglio della scheda di riferimento della 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 al seguente indirizzo PEC del Tribunale di Termini Imerese: prot.tribunale.terminiimerese@giustiziacert.it.

Le modalità di presentazione delle offerte telematiche e le condizioni della vendita sono regolate: - dal *Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*, consultabile



all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione documenti, sottosezione portale delle vendite pubbliche; - dalla richiamata Ordinanza di Vendita del Giudice dell'Esecuzione; - dalla sezione relativa alla presentazione delle offerte in modalità telematica presente nelle *Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure del Tribunale di Termini Imerese*, pubblicate sul sito *internet* del medesimo Tribunale in data 31/08/2020 e pubblicate, altresì, contestualmente al presente Avviso, formandone parte integrante.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Trattandosi di procedura di vendita senza incanto telematica sincrona pura, per partecipare alla quale vanno presentate **offerte telematiche**, l'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma **pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite **bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 99/2023 R.G.E. del Tribunale di Termini Imerese, acceso presso la Filiale Unicredit di Via Falcone e Borsellino, n. 87, di Termini Imerese (PA), avente le seguenti coordinate **IBAN: IT 92 I 02008 43641 000106898876**.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il **bonifico**, con causale "*RGE 99/2023 - lotto unico - versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 17:00 del giorno antecedente all'udienza di vendita telematica** (si consiglia, quindi, di eseguire il bonifico almeno 5 giorni prima ovvero, in caso di bonifico urgente, almeno 3 giorni prima della scadenza del termine fissata per le ore 17:00 del giorno antecedente alla vendita).

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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Si precisa che l'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3, C.P.C., che espressamente si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo le modalità indicate e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta indicato; o



se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente Avviso di Vendita e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Si precisa che la presentazione dell'offerta implica l'obbligo di assolvere al pagamento telematico dell'imposta di bollo, la cui attestazione di versamento deve essere allegata all'offerta stessa secondo le modalità indicate nelle Disposizioni generali sottoindicate, che prevedono anche le modalità di recupero dell'imposta eventualmente non pagata.

Per tutto quanto qui non menzionato, si rinvia espressamente l'offerente: - al *Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*, consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione documenti, sottosezione portale delle vendite pubbliche; - alla richiamata Ordinanza di Vendita del Giudice dell'Esecuzione; - alla sezione relativa alla presentazione delle offerte in modalità telematica presente nelle *Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure del Tribunale di Termini Imerese*, pubblicate sul sito internet del medesimo Tribunale in data 31/08/2020 nonché pubblicate contestualmente al presente Avviso, formandone parte integrante.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

In caso di aggiudicazione, poiché il Creditore procedente è un Istituto di Credito Fondiario, il Delegato inviterà senza ritardo il Creditore stesso a precisare l'ammontare del credito e l'aggiudicatario, secondi i termini e le modalità indicati dal Delegato, verserà il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento nella misura del 80% in favore del medesimo Creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito) mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della Procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Ove il Creditore fondiario non abbia trasmesso al Delegato, nel termine assegnato, la nota di precisazione del credito, il versamento del saldo prezzo e delle spese per il trasferimento della proprietà dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della Procedura. In ogni caso, il pagamento ex art. 41 T.U.B. verrà effettuato dal Delegato solo dopo la verifica del credito precisato e la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione nonché delle spese ex art. 2770 C.C.

Se il saldo del prezzo di aggiudicazione o le spese di trasferimento non sono depositate nel termine stabilito (120 giorni dall'aggiudicazione ovvero altro termine inferiore indicato



nell'offerta), 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, disponendo una nuova asta.

Non è consentito il pagamento rateale del prezzo non ricorrendone giustificati motivi.

Per l'analitica disciplina degli effetti dell'aggiudicazione e delle modalità di versamento del saldo prezzo, si rinvia comunque l'offerente alla richiamata Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione nonché alla relativa sezione presente nelle *Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure del Tribunale di Termini Imerese*, pubblicate sul sito internet del medesimo Tribunale in data 31/08/2020, nonché pubblicate contestualmente al presente Avviso, formandone parte integrante.

* * * * *

Si precisa che, 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...*".

Si precisa, altresì, che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. C.P.C., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto Professionista Delegato.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente Avviso, nei documenti e atti ai quali lo stesso fa espresso rinvio nonché nella Relazione peritale a firma dell'Esperto Stimatore sopra menzionata.

La pubblicità della vendita sarà effettuata, a norma dell'art. 490 C.P.C., secondo le seguenti modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione:

- pubblicazione della richiamata Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, del presente Avviso di Vendita e delle suindicate Disposizioni del Tribunale di Termini Imerese, unitamente alla predetta Perizia, sul menzionato Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, raggiungibile all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>;
- pubblicazione della richiamata Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, del presente



Avviso di Vendita e delle suindicate Disposizioni del Tribunale di Termini Imerese, unitamente alla predetta Perizia, sul sito www.astegiudiziarie.it, sul sito www.immobiliare.it nonché sul sito www.asteannunci.it e sui portali collegati al servizio *aste.click* offerto dal Gruppo Edicom.

Per tutto quanto non previsto nel presente Avviso, si applicano le disposizioni della richiamata Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione nonché le *Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure del Tribunale di Termini Imerese*, pubblicate sul sito *internet* del medesimo Tribunale in data 31/08/2020 e contestualmente al presente Avviso, formandone parte integrante, oltre alle vigenti norme di legge.

ASSISTENZA

Per avere supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza contattando la società Edicom Finance S.r.l., 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;
- *Chat online* disponibile sul portale del Gestore delle vendite telematiche www.garavirtuale.it;
- *Staff* del Gestore delle vendite telematiche disponibile presso la SAT 2.0 – Sala Aste Telematiche, sita nella Via Falcone e Borsellino, n. 85, di Termini Imerese (PA), dalle ore 9:00 alle ore 12:45 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Geraci Siculo (PA), 21/03/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Antonio Stefano Anatra

