

**AVV. MAURO BARRESI**  
VIA MARCHESE UGO, N. 26  
TEL. 091.6254131 – FAX 091.6251564  
90141 PALERMO

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura esecutiva R.G. n. 13/2022 R.G.Es.Imm.**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**VENDITA TELEMATICA SINCRONA PURA**

**SOGGETTA ALLA NORMATIVA DEL CREDITO FONDIARIO**

**ulteriore 2° esperimento di vendita LOTTO 2**

Il professionista delegato avv. Mauro Barresi (c.f. BRRMRA80A03G273T – PEC mauro.barresi@legalmail.it, Fax: 091.6251564), con studio in Palermo via M.se Ugo n. 26,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società Edicom Finance s.r.l.;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visto l'ordinanza ex art. 587 c.p.c. del 23/29.04.2024 con cui è stata disposta la prosecuzione delle operazioni di vendita delegate alle medesime condizioni previste per l'ultima vendita;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- preso atto dei tentativi infruttuosi di precedente vendita tenutisi in data 3.03.2023 (1° tentativo) e nelle date 31.07.2023 e 13.02.2024 (2° tentativo con decadenza dell'aggiudicatario) nonché della necessità di fissare un ulteriore secondo tentativo di vendita al medesimo prezzo base rispetto a quello del 13.02.2024, come da direttive del G.Es. e ordinanza del 23/29.04.2024;
- ritenuto che la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario e che è stata

formulata nei termini istanza ex art. 41 T.U.B.;

#### **AVVISA CHE**

**il giorno 10 settembre 2024 alle ore 15:15**, in via telematica tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it**, procederà alla **vendita con modalità telematica sincrona pura**, nel rispetto dell'ordinanza di delega 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, **tramite gestore delle vendite telematiche Edicom Finance s.r.l.**, dei beni immobili di seguito descritti:

**LOTTO 2:** Piena proprietà di immobile ad uso abitazione, sito nel Comune di Bagheria, via Caramia n°2-2A, piano primo e secondo, annotato in catasto fabbricati al Fg. 500, p.lla 1577, sub 4. Superficie utile calpestabile pari a mq 33,89, superficie accessoria pari a mq. 6,11; Superficie commerciale pari a mq 47,08

**1)** Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **€ 28.000,00** (euro ventottomila/00).

L'**offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 21.000,00** (euro ventunmila - prezzo base detratto il 25%)

Il **rilancio minimo in caso di gara** non potrà essere inferiore a **€ 1.000,00** (euro mille/00).

Disponibilità del bene: occupato dal debitore.

Situazione urbanistica e catastale: come da relazione dell'Arch. Stefano Muscarella.

#### **Luogo della vendita**

La vendita si terrà in modalità telematica sincrona pura tramite il portale **www.garavirtuale.it**

#### **Descrizione del bene posto in vendita**

Il bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Setfano

Muscarella, nominato dal Giudice dell'Esecuzione, depositata il 12.08.2022, reperibile su 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.asteannunci.it](http://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.**

Gli immobili di cui sopra vengono posti in vendita senza incanto al prezzo come sopra stabilito, secondo le modalità della procedura di vendita telematica sincrona pura, in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)) e a quelle indicate ai paragrafi successivi.

Alla gara possono partecipare coloro che si sono registrati al sito gestore dell'asta e abbiano rispettato i requisiti di identificazione, iscrizione e offerta, incluso il versamento della cauzione come indicato nelle disposizioni generali di cui *infra*, allegate al presente avviso d'asta.

Gli immobili di cui sopra vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trovano, quali risultano dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti, meglio descritti nella perizia di valutazione depositata il 12.08.2022 redatta dal CTU Arch. Stefano Muscarella, nominato dal Giudice dell'Esecuzione, che deve intendersi qui richiamata e trascritta costituendo parte integrante del presente avviso e che potrà essere consultata dall'offerente sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e sui portali collegati al sistema [aste.click](http://aste.click).

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.

L'immobile viene venduto libero 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 del compendio immobiliare**

Il delegato, Avv. Mauro Barresi, è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili sopra indicati; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Le richieste di visita degli immobili - che dovranno pervenire entro e non oltre il termine di 10 (dieci) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte - dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, 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.

La visita sarà consentita esclusivamente alla persona che ha presentato la relativa richiesta e con la partecipazione, al massimo, di un solo accompagnatore i quali dovranno rispettare rigorosamente l'orario di visita comunicato dal Custode.

Si avvisa che durante la pendenza del periodo di sospensione feriale (1 – 31 agosto) e delle festività natalizie (24 dicembre/6 gennaio) non verranno effettuate visite.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista delegato, con studio in Palermo, via M.se Ugo n. 26, e-mail [barresi\\_agap\\_it](mailto:barresi_agap_it) Tel. 091/6254131.

### **Modalità di presentazione delle offerte**

Le offerte di acquisto telematiche devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 17:00 del giorno precedente a quello dell'asta.

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'offerta s'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.

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).

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.

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**

Il versamento della cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva ed intestato a "E. I. N. 13/2022 TRIB. TERMINI IMERESE", il cui IBAN è il seguente: IT55P0200843641000106397392

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, si rinvia alle "Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone miste" 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, e nella misura del restante 20% entro 120 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili.

L'aggiudicatario è tenuto, infine, a versare entro lo stesso termine sul conto della procedura l'importo dovuto a titolo di oneri, diritti e spese di trasferimento - nella misura presuntivamente determinata del 15% 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 saranno depositate nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione dichiarerà 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.

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)

• 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

In ottemperanza a quanto disposto in seno all'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita viene comunicato ai creditori e notificato al debitore esecutato, nonché, ove sussistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile.

Termini Imerese, 14 maggio 2024

Il Professionista delegato  
(*Avv. Mauro Barresi*)