

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa G. Debernardi

Procedura esecutiva immobiliare

R.G.E. 111/2021

UNICO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il delegato, Avv. Francesco Vasapolli, con studio in Palermo, viale Strasburgo, 290, tel. 0917840620/
cell. 3479188931, indirizzo e-mail: fvasapolli@hotmail.com; indirizzo pec: fvasapolli@pecavvpa.it

- vista l'ordinanza di vendita del G.E. dott.ssa G. Debernardi del 26.5.2025;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

della vendita sincrona mista senza incanto del seguente bene immobile, sito in Misilmeri c.da Marascia piano T (villetta) e nello specifico :

LOTTO 1):

Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Marascia.-La villetta è costituita da: - un portico (più precisamente una veranda adibita a cucina) con porta di ingresso e finestra lato est - due camere che prendono aria e luce dalle rispettive finestre; - un wc al quale si accede dalla camera, completo di vaso, bidet, lavabo e vasca, che prende aria e luce da una finestra; - una tettoia sui fronti est e sud. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue: Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti ed i rivestimenti del wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno tamburato. Al piano primo si trova una terrazza con accesso da scala esterna, pavimentata in klinker, con parapetto in parte pericolante. L'immobile è allacciato alle reti di distribuzione idrica ed elettrica. Gli scarichi sono in fossa settica non rinvenuta. Mancano impianto termico, di climatizzazione e gas. L'impianto elettrico è in condizioni sufficienti ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. La villetta si presenta in mediocri condizioni e necessita di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 514, Categoria A7.

L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/2)** e risulta occupato.

Data della vendita: 28 novembre 2025 h. 12,30.

Prezzo base: € 13.500,00 - Offerta minima: 10.125,00 - Rilancio minimo 1.000,00

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità sincrona pura presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.), sita in Termini Imerese, Via Falcone e Borsellino, 85, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma dell'esperto Ing. S. Baldanza, reperibile sui siti: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click; si fa espresso rinvio alla relazione di stima sia per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso d'asta, sia per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Difformità urbanistiche ed edilizie

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, per quanto risulta dalla relazione redatta dall'esperto, alla quale, comunque, si rimanda integralmente si rende noto che: *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 idrico.*

Si riscontra la presenza di una tettoia non prevista nel progetto approvato, regolarizzabile ai sensi dell'art. 20 LR 04/2003 fino a concorrenza di 50 mq.

Si riscontra la trasformazione del portico in veranda non prevista nel progetto approvato, regolarizzabile ai sensi dell'art. 20 LR 04/2003. Spesa stimata 4.000,00 € comprensiva di sanzione, spese tecniche, amministrative etc e per la demolizione della tettoia eccedente i 50 mq. Rilevata la presenza di un capannone all'interno del lotto sprovvisto di alcun titolo. Non regolarizzabile e dunque da demolire.

Visita dell'immobile

Il Delegato 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 3479188931. Eventuali richieste di visita dei predetti immobili potranno pervenire, in ogni caso, entro il termine ultimo di giorni dieci dalla data di celebrazione dell'asta.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

A) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati). A tal riguardo si precisa che un'eventuale

offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, comma 3 c.p.c., è valida solo se all'avvocato sia stata rilasciata una procura speciale notarile in data antecedente alla vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

Offerta con modalità telematica:

B) Le offerte di acquisto telematiche devono essere depositate 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 all'indirizzo PEC del Ministero 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. 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 che costituiscono parte integrante dello stesso.

A norma degli artt. 12 ss. del D.M. 32/15 l'offerta per la vendita telematica, con bollo virtuale da € 16,00 da pagarsi a mezzo carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12 n. 2 del D.M. 32/15 se l'offerente risiede fuori dallo Stato Italiano ed è, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese;
- l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. Il bonifico deve indicare la causale "versamento cauzione lotto 1".

Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

- indirizzo di posta elettronica certificata e numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti elencati al presente avviso per l'offerta analogica, oltre la copia del bonifico eseguito a titolo di cauzione (in luogo dell'assegno), in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privi di elementi attivi.

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita previsto per ciascun lotto (offerta minima efficace) e nel caso di cauzione non versata o versata in misura inferiore.

S'intende per cauzione non versata anche la cauzione che non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita mediante bonifico, con identica modalità di pagamento, a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata, da indicarsi all'interno dell'offerta.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura, il cui IBAN è il seguente: IT91G0200843641000106339254.

L'importo della cauzione deve essere pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

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 svolgimento dell'asta.

In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 60 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide.

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

La presentazione delle offerte di acquisto, così come la partecipazione alla vendita, presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, delle "Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure", della perizia di stima, di ogni altro atto e/o documento depositato nel fascicolo processuale, e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto dei beni staggiati, desumibili dal fascicolo processuale.

Assistenza

In ogni caso, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie In Linea: *call center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto: tel. 0586 20141; e-mail: assistenza@astetelematiche.it.

Termini Imerese, PA 13/06/2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco Vasapolli