

Avv. Maria Irene Eliana Guarino

Contrada Piano Bona n. 10 - 90036 Misilmeri (Pa) – Cell: 3343396810
E-mail: avv.mariaguarino92@gmail.com – P.e.c.: mariaireneelianaguarino@pec.it

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 129/2024 R.G. Es.

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

Il sottoscritto professionista Delegato alla Vendita, Avv. Maria Irene Eliana Guarino, con studio in Misilmeri (Pa), Contrada Piano Bona n. 10, indirizzo e-mail: avv.mariaguarino92@gmail.com; pec: mariaireneelianaguarino@pec.it, cell: 3343396810;

- visto il provvedimento di delega alla vendita del bene oggetto del procedimento esecutivo immobiliare n. 129/2024 R.G. Es. emesso ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., dal G.E. Dott.ssa G. Debernardi – Tribunale di Termini Imerese in data 18 Febbraio 2025;
- esperiti i tentativi di vendita, rispettivamente, del 17.03.2025 e del 6.11.2025, entrambi con esito negativo;
- visto il provvedimento del 21.11.2025, con il quale il G.E. ha disposto la prosecuzione delle operazioni di vendita;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

AVVISA

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

che **il giorno 1 Aprile 2026 alle ore 16:30**, si terrà in modalità sincrona pura, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, la vendita dei seguenti immobili:

LOTTO 1:

Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 859, Sub. 1, Categoria C2, superficie netta 37,11 mq, superficie lorda 60,20 mq, Castronovo di Sicilia (PA) - Vicolo Pizzuto n.1, piano Terra, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Prezzo base: € 7.165,18

Offerta minima: € 5.373,88

Rilancio Minimo in caso di pluralità di offerte: € 2.500,00

Descrizione: “L’immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea “A” Unità edilizia a destinazione residenziale, di cui al P.R.G. per il “Centro Storico” del Comune di Castronovo di Sicilia approvato con D.Dir. N. 1102 del 27/09/2006, così come esplicitato nel Certificato di Destinazione urbanistica Prot.n. 16556 del 19/11/2024 [...]. Trattasi di un immobile adibito a magazzino posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra da Vicolo

Pizzuto con struttura portante in muratura. Il bene risulta identificato al NCEU al foglio MU, particella 859, sub 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 42mq, superficie catastale 48mq, piano terra. L'accesso avviene a mezzo di una porta in ferro da Vicolo Pizzuto n.1. Esso è composto all'interno da un unico vano con ampio arco portante in muratura posto in posizione quasi centrale. L'aerazione ed illuminazione del locale avviene a mezzo di una piccola finestra posta sul fronte sud prospiciente Vicolo Pizzuto. Il bene risulta a nord per lo più interrato così come ad ovest il cui fronte segue l'andamento della strada che da Via Fonte Regio, posta ad una quota superiore, raggiunge Vicolo Pizzuto."

Disponibilità del bene: occupato *sine titulo* da terzi.

*

LOTTO 2:

Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 860, Sub. 2, Categoria A/4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 25 mq. Castronovo di Sicilia (PA) - Vicolo Pizzuto n.5, piano T-1-2, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Prezzo base: € 12.931,33

Offerta minima: € 9.698,50

Rilancio Minimo in caso di pluralità di offerte: € 2.500,00

Descrizione: *"L'immobile oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A" Unità edilizia a destinazione residenziale, di cui al P.R.G. per il "Centro Storico" del Comune di Castronovo di Sicilia approvato con D.Dir. N. 1102 del 27/09/2006, così come esplicitato nel Certificato di Destinazione urbanistica Prot.n. 16556 del 19/11/2024 [...]. Trattasi di un immobile adibito a magazzino al piano terra e ad attività commerciale di vendita al dettaglio di abbigliamento e gioielleria ai piani primo, piano soppalcato e secondo. Esso è un fabbricato a tre elevazioni fuori terra da Vicolo Pizzuto con piano soppalcato e struttura portante in muratura. Il bene risulta identificato al NCEU al foglio MU, particella 860, sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 25mq, piano primo e secondo. L'accesso al magazzino avviene a mezzo di una porta garage in ferro da Vicolo Pizzuto n.5 mentre i successivi piani, adibiti ad attività commerciale sono raggiungibili a mezzo di un'altra unità immobiliare, non costituente compendio pignorato, nella quale si svolge unitamente ai locali del bene pignorato attività commerciale di vendita al dettaglio di abbigliamento e gioielleria [...]. Esso è composto al piano terra da un unico vano adibito a magazzino allo stato grezzo, con porta garage in ferro dalla quale avviene l'accesso al civico n. 5 di Vicolo Pizzuto. Il piano primo è composto da un vano con vetrine espositive contenenti gioielli e un retro bottega adibito a deposito con altezza utile interna nettamente inferiore in quanto sottostante al piccolo soppalco, quest'ultimo*



raggiungibile a mezzo di una scala in ferro e legno dal vano posto al piano primo. Tale soppalco è anch'esso adibito alla vendita di gioielli ed arredato con teche di esposizione e bancone. Dal piano soppalcato si raggiunge a mezzo di piccola scala a chiocciola in ferro e legno il piano secondo del bene adibito alla vendita di abbigliamento maschile. L'illuminazione naturale dei vani ai piani primo e soppalcato avviene a mezzo di un vano finestra con vetro cemento non apribile mentre al piano secondo avviene a mezzo di un piccolo lucernario in copertura nonché di una porta finestra prospiciente Vicolo Pizzuto. I locali adibiti ad attività commerciale sono del tutto rifiniti ed in buone condizioni d'uso."

Disponibilità del bene: occupato *sine titulo* da terzi.

Luogo della vendita

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

Vendita Telematica Sincrona Pura

La gara è avviata nel giorno e all'ora stabiliti e riportati nella pagina-vendita; possono partecipare i soggetti abilitati dal referente previa verifica telematica dei requisiti tecnici e formali delle offerte presentate telematicamente e che abbiano versato la cauzione.

I rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica con la simultanea connessione del referente della procedura e degli offerenti.

Descrizione dei beni posti in vendita

Il bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Ivana Giarratana, depositata il 3.01.2025, reperibile sui siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it - www.aste-giudiziarie.it - www.immobiliare.it, - 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 nonché in ordine alla regolarità edilizia, il cui contenuto si dà per conosciuto al momento della presentazione delle offerte.

Condizioni della vendita

La vendita è soggetta alla normativa in materia di credito fondiario.

I lotti sopra descritti saranno posti in vendita senza incanto al prezzo come sopra stabilito, secondo le modalità della procedura di vendita sincrona pura. Alla gara possono partecipare coloro che si sono registrati al sito del gestore dell'asta e hanno rispettato i requisiti di identificazione, iscrizione ed offerta, incluso il versamento della cauzione, come indicato nelle disposizioni



generalì di cui *infra*, allegate al presente avviso d'asta.

In caso di aggiudicazione, trattandosi di un procedimento relativo a credito fondiario, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione già versata, nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito e del credito vantato) nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura, a garanzia della copertura delle spese pre-deducibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione, che sarà trasmessa dal delegato alla vendita, conterrà, pertanto, le coordinate IBAN del conto corrente del creditore fondiario e del conto corrente intestato alla procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.

L'aggiudicatario è tenuto altresì al pagamento degli oneri, diritti e spese di trasferimento, nella misura presuntivamente determinata del 20% del complessivo prezzo di aggiudicazione - salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato - entro il medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, ovvero entro 120 giorni dalla aggiudicazione, tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.

Dopo la vendita sincrona pura, gli importi depositati a mezzo bonifico bancario dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari.

L'offerente è tenuto altresì al versamento degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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 dell'immobile

Il Professionista Delegato Avv. Maria Irene Eliana Guarino è stato nominato Custode Giudiziario dell'immobile sopra indicato; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse, al Custode Giudiziario/Delegato, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche <http://venditepubbliche.giustizia.it>, accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" e compilando il *form* di prenotazione.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 3343396810.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto telematiche 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 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 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, per un importo 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:

IT22N0200843641000107256389 intestato alla procedura E.I. N 129/2024 TRIB TERMINI IM.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione su suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte (ad esempio, si consiglia di eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 3 giorni prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente). Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta, all'interno della quale deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico.

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, **si rinvia alle "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.

Versamento del saldo prezzo

In caso di aggiudicazione, trattandosi di un procedimento relativo a credito fondiario, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione già versata, nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito e del credito vantato) nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura, a garanzia della copertura delle spese pre-deducibili non ancora quantificabili.

Tale comunicazione, che sarà trasmessa dal delegato, conterrà, pertanto, le coordinate IBAN del conto corrente del creditore fondiario e del conto corrente intestato alla procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. L'aggiudicatario è tenuto, altresì, al pagamento degli oneri, diritti e spese di trasferimento, nella misura presuntivamente determinata del 20% del complessivo prezzo di aggiudicazione - salvo congruaggio e diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato - entro il medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, ovvero entro 120 giorni dalla aggiudicazione, tramite bonifico sul conto corrente bancario facente



capo alla presente procedura esecutiva.

Ai sensi dell'art. 569, comma 3, penultimo periodo, c.p.c., qualora ricorrano giustificati motivi (es. prezzo base di rilevante entità o altre circostanze che ne suggeriscano il ricorso), si può ricorrere al pagamento rateale del prezzo, specificando il numero di rate e le relative scadenze (purché entro i 12 mesi dall'aggiudicazione).

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.

Assistenza

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

A. 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;

B. E-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it;

C. 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.

Misilmeri (Pa), 5.12.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Irene Eliana Guarino