

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 139/2024

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA PURA

Il delegato, Avv. Daniele Giallombardo, con studio in Bagheria, Via Fricano N 1, Tel 091/5556097, indirizzo e-mail daniele.giallombardo@aurlex.it,

- vista l'ordinanza di vendita emessa dal G.E. il giorno 25/03/2025;

- visto l'art. 591 bis c.p.c.;

- visto l'art. 569 c.p.c.;

AVVISA

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

che il giorno **18/12/2025 ore 11:00**, 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 di IMMOBILE DESTINATO AD ABITAZIONE RESIDENZIALE DI TIPO ECONOMICO**, composto da un piano I° e II°, di un edificio privato a tre elevazioni fuori terra sito in Bagheria Via Giusti n 15.

L'immobile è un appartamento a due elevazioni (primo e secondo piano), con ingresso da scala esclusiva al piano terra, accessibile dal piano strada. Dall'ingresso a piano terra si accede a una scala che collega i vari livelli della proprietà e conduce ai due piani superiori.

La struttura, sebbene solida, necessita di una revisione generale per riportarla in buono stato. Le condizioni di manutenzione interne dell'immobile sono vetuste, con evidenti segni di usura e gli impianti potrebbero necessitare di interventi di revisione.

L'intero fabbricato versa in condizioni di scarsa manutenzione generale.

L'intonaco esterno è in buona parte mancante, ed è visibile che lo strato di finitura coincide con il rinzafo dei muri esterni. Sono evidenti punti di distacco, fessurazioni, lacune, alcune delle quali hanno già messo in evidenza le strutture dei balconi e della pensilina e hanno reso necessario intervento di messa in sicurezza.

Lo stato di manutenzione interno dell'immobile è complessivamente da considerarsi mediocre. Gli ambienti sono tinteggiati con idropittura di colore giallo, non vi sono finiture di pregio,

pavimenti e rivestimenti sono discretamente conservati. Le porte interne sono in legno tamburato in mediocri condizioni di manutenzione. Gli infissi esterni sono in legno con vetro e scuri e persiane esterne e alcuni infissi hanno i vetri rotti, non assolvendo alla loro funzione isolante e rendendosi anche pericolosi. Impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia e funzionanti. Impianto di riscaldamento e condizionamento non sono presenti.

La struttura del secondo piano è coperta da un tetto piano in calcestruzzo ed in parte da una copertura in legno ed eternit. La copertura è completata da una terrazza praticabile.

L'immobile è identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria** al foglio 14, particella 4576, subalterno 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 156 mq, rendita catastale € 619,75.

L'immobile è occupato da terzi autorizzati temporaneamente con provvedimento giudiziale nei limiti della emissione del decreto di trasferimento.

Prezzo Base d'asta € 72.018,31. Offerta minima efficace € 54.013,74

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.

In conformità della vigente legislazione urbanistica si rende noto che, per quanto risulta dalla documentazione in atti e dalla Perizia dell'Arch Vazzana Federica, l'immobile è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 53/07 in data 31.05.2007 dal Comune di Bagheria e successiva Autorizzazione di Agibilità Prot. n°43/07 del 01/09/2007.

Si rinvia all'allegata Perizia per ogni ulteriore approfondimento.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non dispone di APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il perito non ha riscontrato difformità catastali.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, come risultano dalla 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

mananza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata. Il tutto meglio descritto nella perizia di valutazione redatta dal perito, che deve intendersi qui richiamata e trascritta ed alla quale si fa rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, e che potrà essere consultata dall'offerente sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteanunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click.

Luogo della vendita

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

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch Federica Vazzana, reperibile sui siti www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteanunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click, che deve intendersi qui richiamata e trascritta, alla quale si fa espresso rinvio - anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Visita dell'immobile

Il sottoscritto Delegato è stato nominato altresì 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 esclusivamente utilizzando il portale <https://pvp.giustizia.it/pvp>. Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE". In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi "Cognome", "Nome", "Email", "Conferma email", "Telefono". Dopo aver letto l'informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode nominato dal Giudice. Il Ministero garantisce che il trattamento dei dati avviene con modalità idonee a garantire la sicurezza e riservatezza ai sensi della vigente normativa e che gli stessi dati non saranno, pertanto, trasmessi a soggetti terzi, ma utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse al servizio prestato dal portale.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 091/5556097.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte per la partecipazione alle vendite telematiche dovranno essere presentate esclusivamente tramite la compilazione guidata del modulo web ministeriale "Offerta Telematica", a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica (www.garavirtuale.it), cliccando sull'apposito pulsante presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita. L'offerente è tenuto al pagamento del bollo digitale dovuto per legge, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Per poter procedere al pagamento, prima di uscire dal modulo di compilazione dell'offerta, è necessario copiare e/o

salvare l'impronta (hash) del documento su cui apporre il bollo. Tale impronta consiste in una stringa alfanumerica che il sistema genererà dopo aver selezionato l'opzione: "Pagherò il bollo in autonomia e lo allegherò all'email unitamente all'offerta". Il bollo può essere pagato a mezzo di carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul sito https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp, seguendo le istruzioni e selezionando la tipologia "Offerta per la partecipazione alla vendita".

L'offerta di acquisto telematica dovrà essere inviata dal presentatore dell'offerta entro le ore 17:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (allegare il file dell'offerta senza mai aprirlo o rinominarlo o modificarlo in alcun modo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta. Il file offerta da allegare ha estensione .p7m), e si intenderà 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. Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche potranno essere 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, PER CIÒ CHE NON È DISPOSTO NEL PRESENTE ATTO, SONO REGOLATE DALLE "DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE PURE" ALLEGATE AL PRESENTE AVVISO.

Modalità di versamento della cauzione

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione, che in conformità al disposto di cui al secondo comma dell'articolo 571 c.p.c., non potrà essere di importo inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: **IT09J0200843641000107254589**; ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario – non risulterà accreditata sul conto della procedura in tempo utile, l'offerta sarà esclusa.

Modalità di versamento del saldo

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel minore termine indicato nell'offerta di acquisto).

Nel medesimo termine massimo di 120 giorni (o nel minore termine indicato nell'offerta di acquisto), l'aggiudicatario dovrà inoltre versare una somma per oneri, diritti e spese di trasferimento, nella misura allo stato presuntivamente determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare e delle eventuali agevolazioni richieste dall'aggiudicatario.

Il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento non è suscettibile di proroga.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese e oneri di trasferimento nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione adotterà i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

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 Edicom (www.garavirtuale.it): 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@edicomsrl.it;

Termini Imerese li 29/08/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Daniele Giallombardo