

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
NELLA PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
PROC. R.G.E. 155/2024

AVVISO DI 4° VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA
ASTA DEL 15.12.2026 ORE 10,30

Il Professionista Delegato Avv. Giorgia Raimondo con studio in Castelbuono, Largo A. Mogavero Fina n. 2, tel./fax 0921676347, indirizzo e-mail: raimondostudiolegale@libero.it

- vista l'ordinanza di vendita del G.E. del 13.05.2025 con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
- Visto il verbale d'asta deserta del 9.04.2026;
- visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.;

AVVISA

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

della vendita sincrona pura senza incanto del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO: Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagheria (PA) - via Domenico Gagliardo n. 15, piano

3. Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terzo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Bagheria (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Domenico Gagliardo dove è posto l'ingresso, la via Guttuso, la via F.B. Mazzarella, la via Milazzo.

L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano terzo. La tipologia edilizia dell'edificio è del tipo a pseudo linea e ha pianta pressoché rettangolare a quattro elevazioni fuori terra con terrazzo calpestabile, e in parte chiuso con vano lavanderia. L'accesso all'immobile avviene dalla via D. Gagliardo, tramite un portone in ferro, dal civico n. 15 e tramite un vano scala rivestito in marmo si accede all'unità immobiliare oggetto della presente.

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento, composto da un ingresso- disimpegno che distribuisce due camere da letto, un bagno completo di lavabo, vaso igienico, bidet e doccia, una cucina, un salotto e un ripo-

stiglio. E' dotato di un unico balcone, prospiciente la via D. Gagliardo accessibile sia dalla cucina, dalla camera da letto matrimoniale che dal salotto, le finestre del ripostiglio, del w.c. e della camera da letto singola invece si affacciano tutte sulla chiostrina. Il bene in oggetto costituisce un "Lotto unico", censito al N.C.E.U. del Comune di Bagheria (PA), al foglio di mappa n.11, part.lla n. 1395, sub. n. 5., cat. A3, superficie: 106,13 mq.

Destinazione urbanistica: residenziale

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile risulta occupato dai debitori, che dovranno rilasciarlo non appena venduto.

Data della vendita: 15.12.2026 ore 10,30

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, zone di sviluppo del centro urbano del Comune di Bagheria (PA), dal periodo di costruzione (1964), dalla consistenza, circa 100,00 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dal buono stato di conservazione, la qualità delle finiture, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 950,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente alla media dei prezzi unitari rintracciati e all'interno dei valori di mercato ricavati dagli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Bagheria (PA).

Al valore di base, l'Esperto ha ritenuto utile applicare un coefficiente correttivo di diminuzione del valore, pari al 15 %, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato, la vendita forzata dell'immobile, le competenze tecniche per l'elaborazione Attestato perizia energetica, gli oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica.

PREZZO BASE D'ASTA: come da stima del CTU, Architetto Maria Catania, ribassato del 25% rispetto alla precedente asta: **€ 35.715,92.**

Offerta minima: € 26.786,94 - rilancio minimo € 3.000,00.

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 n. 85, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it

Descrizione del bene posto in vendita

Il bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Maria Catania, reperibile su siti www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteanunci.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 sul bene, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, 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 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 nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo.

Visita dell'immobile

Il Delegato Avv. Giorgia Raimondo è stata nominata Custode Giudiziario dell'immobile sopra indicato; 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, alla sottoscritta professionista, contattando il numero telefonico 0921- 676347.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto telematiche devono essere rispettivamente inviate dal **presentatore dell'offerta** entro le ore 17.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta e comunque il bonifico relativo al pagamento della cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato entro le ore 24.00 del giorno precedente la data della vendita presso il c.c. intestato alla procedura.

Le offerte telematiche devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.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@giustiziacert.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.

Modalità di versamento della cauzione

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva n. 155/2024, il cui IBAN è il seguente:

IT 19N 02008 43641 000107267210 con la seguente causale: "PROC. ES. IMM. RGE n. 155/2024" con indicato un "nome di fantasia".

Il bonifico dovrà risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura **ENTRO LE ORE 24.00 DEL GIORNO PRECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA** (ad esempio si consiglia di eseguire il pagamento della cauzione almeno cinque giorni prima della data della vendita, se disposto con bonifico ordinario, od almeno tre giorni prima della vendita se effettuato tramite bonifico urgente, dovendosi in ogni caso rispettare il termine di accredito come sopra indicato).

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto, nel termine indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, nonché al versamento delle spese, nella misura preventivamente determinata del 25% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata e 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 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 www.garavirtuale.it.

Per tutto quanto non espressamente previsto o disciplinato con il presente avviso, si rimanda alle Condizioni Generali del Tribunale di Termini Imerese per le vendite immobiliari con modalità sincrona pura allegate al presente avviso, che ne costituiscono parte integrante.

Castelbuono- Termini Imerese 14.09.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

(Avv. Giorgia Raimondo)