

Il sottoscritto Avv. Alfonsa Palmisano (c.f. PLMLNS80T44L1120) - con studio in Termini Imerese, Via Piersanti Mattarella n.9 e-mail: alfonsa.palmisano@libero.it Pec:alfonsa.palmisano@cert.avvocatitermini.it – Tel. 3475728216/ Fax 0915640792 professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Pipan Nicola con ordinanza del 02.04.2025, nel procedimento esecutivo n. 4/2024 R. G. Es. immobiliari, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **24 novembre 2026 alle ore 16:00**, in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona pura del seguente compendio immobiliare sito in Trabia (PA), Via Calcagno n 74.

Lotto unico: Piena proprietà 1/1 di fabbricato civile ubicato a Trabia (PA), via Calcagno n 74. Trattasi di un fabbricato costituito da un piano seminterrato e tre elevazioni, collegate da un corpo scala interno su due rampe intervallate da pianerottoli di piano. Il piano primo è adibito a zona giorno costituito da una ampia cucina e un bagno con sanitari e doccia. Il piano secondo è adibito a zona notte, costituito da una stanza cabina armadio, una camera da letto matrimoniale e un bagno con sanitari, vasca e punto lavanderia. Il piano terzo è adibito a zona notte, costituito da una ampia camera da letto e un bagno con sanitari e doccia. Nel corpo scala è stato ricavato un piccolo ripostiglio. Al piano terra seminterrato costituito da una ampia stanza suddivisa da una parete alta 2 metri posta al centro e da un piccolo bagno con sanitari. Identificato al catasto Fabbricati, foglio MU, part 1685, cat A 6. Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali. L'immobile non risulta agibile, seppure oggetto di concessione edilizia. Non sono presenti certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità degli impianti. Da un confronto tra il progetto approvato e lo stato attuale si rilevano diverse difformità strutturali, tra le quali l'aumento di cubatura per la realizzazione di copertura in tutta la terrazza al fine di realizzare un'ampia camera. L'immobile si presenta in discreto stato conservativo, non risultano problematiche strutturali e problematiche di manutenzione straordinaria che possano compromettere la vivibilità. La vendita non è soggetta a IVA

.Disponibilità del bene: L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

Prezzo base d'asta € 49.419,00 ; Offerta minima efficace: € 37.064,25 ; Offerte in aumento: In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 2.000,00.

Luogo della vendita. La vendita si terrà in modalità telematica sincrona pura tramite il portale www.astetelematiche.it

Descrizione del bene posto in vendita. Il bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Francesco Costa, nominato dal Giudice dell'Esecuzione, del 28.02.2025 reperibile su 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 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.

L'immobile di cui sopra viene posto 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.astetelematiche.it) e a quelle indicate ai paragrafi successivi.

Alla gara possono partecipare coloro che si sono registrati al sito gestore dell'asta e hanno 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.

L'immobile di cui sopra viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trova, quale risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti, meglio descritti nella perizia di valutazione del 28.02.2025 redatta dal CTU Ing. Francesco Costa 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, www.immobiliare.it e sui portali collegati al sistema 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 presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Visita del compendio immobiliare.

Il Delegato, Avv. Alfonsa Palmisano, è stato nominato 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>, 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.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, all' sottoscritto professionista delegato, con studio in Termini Imerese, Via Piersanti Mattarella n.9, E-mail: alfonsa.palmisano@libero.it / Pec: alfonsa.palmisano@cert.avvocatitermini.it –contattando il numero telefonico 3475728216.

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 precedente a quello dell'asta.

Le offerte telematiche devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.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, e comunque reperibili sul sito internet del Tribunale di Termini Imerese o presso il gestore della vendita telematica.

Modalità di versamento della cauzione.

Trattandosi di 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, acceso presso Unicredit, Filiale di Termini Imerese, intestata a E.I.n. 4/2024 TRIB.TERMINI IM il cui IBAN è il seguente: **IT89P0200843641000107261729** precisando che il bonifico della cauzione dovrà concretizzarsi, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte (si consiglia di eseguire il bonifico ordinario almeno 5 giorni prima, bonifico urgente almeno 3 giorni prima della scadenza del termine). 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.

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, nella misura del restante 20% sul conto corrente della procedura** a garanzia della copertura delle spese prededucibili non

ancora quantificabili.

L'aggiudicatario è tenuto, infine, a **versare sul conto della procedura l'importo dovuto a titolo di oneri, diritti e spese di trasferimento** - nella misura presuntivamente determinata del 20% 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 sono depositate nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione dichiara 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.

.....

Ai sensi dell'art. 20 commi 1 e 2 del D.M. 32/2015 "alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura. Alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'art. 490 c.p.c., previa registrazione sul portale ". 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, per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie In linea S.p.A. ai seguenti recapiti: telefono: 0586/20141; email: assistenza@astejudiziarie.it.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegjudiziarie.it;

- sul sito internet Immobiliare.it;
- sul sito Asteannunci.it e i portali collegati al servizio Aste.clik offerto dal gruppo Edicom.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Termini Imerese, 28.07.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Alfonsa Palmisano

