

TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA PURA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R. G. ES. 51/2021

Il sottoscritto Avv. Maria Teresa D'Asaro (C.F.: DSR MTR 85C61 G 273 G) con studio in Termini Imerese, Corso Umberto e Margherita n. 61 (PEC: mariateresa.dasaro@cert.avvocatitermini.it; Tel.327.4544640; e-mail: mtdasaro@gmail.com) Professionista Delegato alla vendita ex art 591 bis cpc dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Termini Imerese Dott.ssa Giovanna Debernardi con ordinanza dei 16.11/7.12.2022 nella procedura esecutiva immobiliare R.G.ES. 51/2021;

- vista l'ordinanza di vendita dei beni oggetto del procedimento esecutivo immobiliare n. 51/2021 R.G. Es. emessa - ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. - dal G.E. del Tribunale di Termini Imerese Dott.ssa G. Debernardi in data 16.11.2022, comunicata il 7.12.2022;
- considerato che in seno all'ordinanza di vendita il G.E. disponeva la delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato limitatamente ai beni di cui ai nn. 2 e 4 della perizia depositata in data 12.10.2022 e disponeva altresì procedersi alla vendita dei restanti beni pignorati in quota di cui ai nn 1, 3 e 5 della perizia in seguito all'esito infruttuoso di tre esperimenti di vendita degli immobili di cui sopra;
- visto il verbale della prima vendita del 21.7.2023, della seconda vendita del 14.6.2024 e della terza vendita del 28.1.2025, già espletate e andate deserte;
- visto il provvedimento del G.E. dei 30.10.2025/5.11.2025 relativo alla emissione di un quarto avviso di vendita avente per oggetto sia i beni di cui ai lotti n.2 e 4, sia i beni di cui ai lotti nn. 1, 3, 5 pignorati in quota

a norma dell'art.490 c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 26 MARZO 2026 alle ore 10:00** si terrà - tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it** - la **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona pura dei seguenti compendi immobiliari siti in Trabia (PA)**

LOTTO 1 - Appartamento ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, 45, piano Terra

Appartamento con annessa corte esterna e giardinetto esclusivi. Ha accessi pedonale e carrabile, rispettivamente dalla via Antonello Gagini n. 45, nonché dalla Via Giardinello n. 8 a mezzo cancello scorrevole.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1542, Sub. 5, Categoria A2, Graffato 1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Abitazione (2/4)

DISPONIBILITA' DEL BENE: L'immobile risulta **occupato**

Il tutto come meglio specificato e precisato nella perizia di stima redatta dal CTU Arch. Salvatore Andrea Massaro, esperto stimatore nominato dal Giudice dell'Esecuzione, documento che si intende qui richiamato e trascritto e che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita.

L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica (APE).

PREZZO BASE D'ASTA € 95.466,00

OFFERTA MINIMA EFFICACE: € 71.599,50

Rilancio minimo in caso di pluralità di offerte: € 1.000,00

LOTTO 2 - Appartamento ubicato a Trabia (PA) - Via Giardinello, n. 10, piano Terra

Appartamento per civile abitazione con ingresso esclusivo dalla Via Giardinello n. 10, ma con gli affacci e un lungo balcone prospicienti la Via Antonello Gagini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 387, Sub. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

DISPONIBILITA' DEL BENE: L'immobile risulta **occupato**

Il tutto come meglio specificato e precisato nella perizia di stima redatta dal CTU Arch. Salvatore Andrea Massaro, esperto stimatore nominato dal Giudice dell'Esecuzione, documento che si intende qui richiamato e trascritto e che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita.

L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica (APE).

PREZZO BASE D'ASTA € 60.750,00

OFFERTA MINIMA EFFICACE: € 45.562,50

Rilancio minimo in caso di pluralità di offerte: € 1.000,00

LOTTO 3 - Magazzino ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, n. 43, piano S1

Ampio magazzino sottostrada. Vi si accede tramite una rampa inclinata carrabile, dalla Via Antonello Gagini n. 43, Trabia (PA). La rampa ha anche funzione di parcheggio auto scoperto esclusivo. Il magazzino fa parte di un maggior fabbricato in c.a. adibito a civile abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1542, Sub. 8, Categoria C2, Graffato 2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Abitazione (2/4)

DISPONIBILITA' DEL BENE: L'immobile risulta **occupato**

Il tutto come meglio specificato e precisato nella perizia di stima redatta dal CTU Arch. Salvatore Andrea Massaro, esperto stimatore nominato dal Giudice dell'Esecuzione, documento che si intende qui richiamato e trascritto e che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita.

L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica (APE).

PREZZO BASE D'ASTA € 53.314,00

OFFERTA MINIMA EFFICACE: € 39.985,50

Rilancio minimo in caso di pluralità di offerte: € 1.000,00

LOTTO 4 - Magazzino ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini n. 58, piano Terra

Ampio magazzino a piano terra. Vi si accede dalla Via Antonello Gagini, n. 58 (a nord). Il magazzino ha un ulteriore ingresso sul lato sud prospiciente uno stretto vicolo cieco privato; tale vicolo (privo di toponomastica) pur essendo potenzialmente carrabile, non consente una agevole manovrabilità dei mezzi per via della forte pendenza del vicolo; al contrario, dalla Via Gagini, l'accesso carrabile è molto comodo e agevole. Lungo la via Gagini i parcheggi sono piuttosto facilmente reperibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 387, Sub. 3, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

DISPONIBILITA' DEL BENE: L'immobile risulta **occupato**

Il tutto come meglio specificato e precisato nella perizia di stima redatta dal CTU Arch. Salvatore Andrea Massaro, esperto stimatore nominato dal Giudice dell'Esecuzione, documento che si intende qui richiamato e trascritto e che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita.

L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica (APE).

PREZZO BASE D'ASTA € 68.429,25

OFFERTA MINIMA EFFICACE: € 51.321,93

Rilancio minimo in caso di pluralità di offerte: € 1.000,00

LOTTO 5 - Lastrico solare ubicato a Trabia (PA) - Via Antonello Gagini, 45, piano 2

Lastrico solare coperto con tetto termico prefabbricato a due falde inclinate con pannelli sandwich isogrecati in poliuretano, con profilo grecato e supporto interno in alluminio centesimale. Il tetto ha un'altezza intera al colmo di un metro, costituendo funzionalmente e dimensionalmente un sottotetto non praticabile e quindi identificabile come volume tecnico. Invero il tetto termico per le caratteristiche altimetriche interne appena dette non comporta volumetria computabile ai fini urbanistici e non si tratta di locale abitabile dal punto di vista funzionale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1542, Sub. 7, Categoria F5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Abitazione (2/4)

DISPONIBILITA' DEL BENE: L'immobile risulta **occupato**

Il tutto come meglio specificato e precisato nella perizia di stima redatta dal CTU Arch. Salvatore Andrea Massaro, esperto stimatore nominato dal Giudice dell'Esecuzione, documento che si intende qui richiamato e trascritto e che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita.

PREZZO BASE D'ASTA € 4.525,00

OFFERTA MINIMA EFFICACE: € 3.393,75

Rilancio minimo in caso di pluralità di offerte: € 1.000,00

LUOGO DELLA VENDITA

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

DESCRIZIONE DEL BENE POSTO IN VENDITA

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Salvatore Andrea Massaro - nominato dal Giudice dell'Esecuzione - depositata il 12.10.2022, reperibile sui siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, 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 sui beni.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

Gli immobili sopra descritti saranno posti 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 e 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" e a quelle indicate ai paragrafi successivi.

Alla gara possono partecipare coloro che si sono registrati al sito del 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.

Gli immobili di cui sopra vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trovano, quali risultano dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti, meglio descritti nella perizia di valutazione depositata il 12.10.2022 redatta dal CTU Arch. Salvatore Andrea Massaro, 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, www.asteanunci.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.

Gli immobili vengono venduti liberi 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 DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il Professionista Delegato - Avv. Maria Teresa D'Asaro - 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>.

In particolare, nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <http://pvp.giustizia.it> è presente il pulsante per la ricerca della prenotazione della visita, che apre l'apposito modulo.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto Professionista, con studio in Termini Imerese, Corso Umberto e Margherita n.61 (*e - mail:*

mtdasaro@gmail.com; PEC: mariateresa.dasaro@cert.avvocatitermini.it) contattando il numero telefonico 327/4544640.

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@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 *telex* al numero 091-8115061, ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale di Termini Imerese: 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

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, sita in Via Falcone e Borsellino n.87, il cui IBAN è il seguente: **IT 37 G 02008 43641 000106440330**

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul 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.

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 dell'80% in favore del creditore fondiario (*compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito*) entro 60 giorni dall'aggiudicazione, mentre il restante 20% sarà versato 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 entro 60 giorni dalla aggiudicazione.

L'aggiudicatario è tenuto, altresì, a versare sul conto corrente bancario 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.

L'importo di detti oneri, nonché le coordinate bancarie sulle quali effettuare i versamenti a saldo, saranno comunicati - entro 15 giorni dall'aggiudicazione - dal Professionista Delegato.

Se il saldo del prezzo di aggiudicazione o le spese di trasferimento non sono versate 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 dell'Esecuzione 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.

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.

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 della registrazione e di partecipazione è inoltre possibile ricevere assistenza contattando il 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 indirizzi 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 del gestore delle vendite telematiche www.garavirtuale.it.

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

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicazione sarà effettuata a norma dell'art. 490 cpc secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione:

- 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.astegiudiziarie.it; sul sito *internet* Immobiliare.it; sul sito Asteannunci.it e i portali collegati al Servizio *Aste.click* offerto dal Gruppo *Edicom*.

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

Termini Imerese, 28/11/2025

Il Professionista Delegato

- *Avv. Maria Teresa D'Asaro -*