TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 35/2025

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA PURA

(Quarto Esperimento di Vendita)

(Credito fondiario)

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 delegata emessa dal G.E. Dott.ssa Giovanna Debernardi il giorno 07/10/2025;

- visto il provvedimento del G.E. Dott. Nicola Pipan del 06/10/2026, con il quale il sottoscritto è stato nominato custode e professionista delegato in sostituzione dell'Avv. Valentina Alioto;

- visto l'esito negativo del terzo esperimento di vendita del 09/10/2026, andato deserto per mancata presentazione di offerte;

- 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 **11/02/2027 ore 15:30**, 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 (quota 1/1) di immobile adibito a laboratorio artigianale sito in Cerda (PA), Via Kennedy n. 2/A, piano terra, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra.

L'unità immobiliare è composta da un ampio locale adibito a laboratorio artigianale, con altezza utile di mt 3,90 e superficie utile di mq 133,00, con locali accessori (ufficio) e di servizio (bagno e antibagno) di altezza pari a mt 2,40, per una superficie lorda complessiva di mq 159,00. Lo spazio tra il solaio dei locali accessori e la copertura, alto mt 1,40, è utilizzato

come deposito di materiale ferroso; a fianco dell'ufficio una struttura in ferro, accessibile da una scala in ferro, delimita uno spazio chiuso da vetrate, alto mt 1,80, adibito a ufficio.

Pertinenza del laboratorio è, in proporzione, la quota della corte comune con le altre unità immobiliari del fabbricato, oltre alla quota dell'atrio di accesso al corpo scala.

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato, tompagni in tufo e copertura a falde con manto di tegole in cotto; i prospetti sono intonacati ma privi dello strato di finitura finale. Il piano di calpestio del laboratorio è in battuto di cemento, mentre ufficio, antibagno e bagno sono pavimentati con piastrelle in ceramica; gli infissi esterni sono in ferro e le porte interne tamburate. La corte esterna è in cemento grezzo e in parte è coperta da una tettoia in pannelli coibentati, chiusa lateralmente.

Il laboratorio è in disuso dal 2022 e si presenta in stato di abbandono per l'accumulo di materiali residui della lavorazione del ferro, bancali, attrezzature e arredi d'ufficio; si presenta tuttavia in buone condizioni strutturali e non necessita di interventi di consolidamento. Il perito ha indicato come necessari interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiatura di pareti e soffitto, verniciatura del portone in ferro) e di pulizia straordinaria, stimati in circa € 4.000,00 e già detratti dal valore di stima.

L'impianto idrico è sottotraccia; è necessario eliminare una tubazione che dal piano primo si allaccia al pluviale esterno, causa di umidità al soffitto. L'impianto elettrico è esterno e il perito ne ritiene opportuna la verifica. Non sono presenti altri impianti.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cerda al foglio 7, particella 1045, subalterno 2, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 147 mq, Superficie Catastale 160 mq, rendita catastale € 250,53.

L'immobile è libero; al suo interno sono presenti attrezzature, bancali, materiale ferroso, arredi e materiale cartaceo residui della pregressa attività, oltre a beni di terzi.

Prezzo Base d'asta € 25.539,04. Offerta minima efficace € 19.154,28

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.

In conformità della vigente legislazione urbanistica si rende noto che, per quanto risulta dalla documentazione in atti e dalla Perizia dell'Arch. Sabrina Virruso, il fabbricato ricade in Zona C1 (residenziale attrezzata) del Programma di Fabbricazione del Comune di Cerda e l'immobile è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia prot. n. 4560 del 14/05/1985 rilasciata dal Comune di Cerda per la realizzazione del fabbricato, compreso nei lotti n. 2 e n. 3 del Piano di Lottizzazione convenzionato;

- autorizzazione al cambio di destinazione d'uso da garage a laboratorio artigianale prot. n. 14328 del 07/06/2001, previo parere favorevole della Commissione Edilizia del 02/05/2001 (verbale n. 5);

- Autorizzazione di Agibilità Prot. UTC n. 2543 Prot. Gen. n. 13250 del 13/08/2008.

Il perito ha attestato che l'immobile risulta regolare ai sensi della legge n. 47/1985 e di non aver riscontrato difformità rispetto al progetto allegato al cambio di destinazione d'uso del 2001, dando atto della presenza, a ridosso dei locali accessori, della struttura in ferro sopra descritta. Il Comune di Cerda, con certificazione prot. n. 10263 del 15/07/2025, ha attestato che parte della documentazione richiesta dal perito non è presente nel fascicolo edilizio.

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.

Il perito ha riscontrato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Non risultano servitù gravanti sul bene, né vincoli od oneri condominiali.

Secondo quanto indicato nella perizia, la vendita è soggetta ad IVA.

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 mancanza 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.asteannunci.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. Sabrina Virruso, reperibile sui siti www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteannunci.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 3881973574.

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: **IT05T0200843641000107324154**, intestato a Tribunale Termini Imerese Proc. E.I. n. 35/2025; 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 prezzo e delle spese

Trattandosi di procedura promossa per un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5, D.Lgs. n. 385/1993 (T.U.B.), previo accertamento a propria cura della sussistenza dei relativi presupposti e condizioni, è tenuto al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel minore termine indicato nell'offerta di acquisto), nella misura dell'80% direttamente al creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito) e nella misura del restante 20% (o del diverso importo conseguente alla precisazione del credito) sul conto corrente della procedura, a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Le coordinate bancarie per i versamenti saranno comunicate all'aggiudicatario dal professionista delegato.

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 lì 29/10/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Daniele Giallombardo



Firmato digitalmente da:
Avv. DANIELE GIALLOMBARDO
Data: 30/10/2026 16:29