



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

Il presente avviso sostituisce il precedente

(Credito fondiario)

Il delegato, Avv. Irina Di Piazza, con studio in Santa Flavia alla Contrada Urio n 11, cell 3391130209, indirizzo e-mail irina.dipiazza@gmail.com

- vista l'**ordinanza di vendita** del G.E. Dott.ssa Debernardi Giovanna notificata il 09.10.2025;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

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

che il giorno **27 gennaio 2026 ore 10,30** in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it si terrà la vendita senza incanto sincrona pura del seguente compendio immobiliare:

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un immobile adibito a laboratorio artigianale sito a Cerda (PA)
Via Kennedy 2/A piano T

Il bene oggetto di stima è un ampio locale sito al piano terra di un fabbricato con n. 3 elevazioni fuori terra così composto: Piano Terra - n. 2 unità immobiliari adibite l'una a laboratorio artigianale, l'altra a garage, oltre a corpo scala di accesso alle unità di piano terra e alle unità adibite a residenza dei piani superiori. La superficie utile è pari a mq 133,00, con locali accessori – ufficio - e di servizio – bagno e antibagno -Il fabbricato è ubicato a nord-est del centro urbano di Cerda, in area destinata dal vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Cerda a Zona C1 - residenziale attrezzata; è circondato sui quattro lati da una corte di pertinenza comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato, accessibile dalla via Kennedy; parte dell'area, non recintata, è adibita a parcheggio, per una superficie pari a mq 138 circa. Pertinenza del laboratorio artigianale, in proporzione, è la quota della corte di pertinenza comune con le altre unità immobiliari del fabbricato, oltre alla quota dell'atrio di accesso al corpo scala.

L'immobile risulta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione. **Stato di occupazione dell'immobile: libero.** L'immobile è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1045, Sub. 2, Categoria C/3. Il tutto meglio specificato nella perizia redatta dal tecnico Arch. Sabrina Virruso.

L'edificio fa parte del lotto edificato n. 2 e n. 3 del Piano di Lottizzazione regolarmente convenzionato e realizzato con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Cerda in data 14/05/1985. Successivamente, veniva richiesta autorizzazione per il cambio della destinazione d'uso da garage a laboratorio artigianale dell'unità immobiliare catastalmente identificata dalla part. Ila n. 1045 sub 2 del Fg di mappa n. 7; in data 02/05/2001 la Commissione Edilizia del Comune di Cerda (Verbale n. 5) esprimeva parere favorevole al cambio della destinazione d'uso richiesta, autorizzata in data 07/06/2001 prot. n. 14328. L'unità immobiliare è altresì munita di autorizzazione di Agibilità Prot. UTC n. 2543 Prot. Gen. n. 13250.

L'immobile viene posto in vendita a corpo nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, come risulta 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 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 sul bene, 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 pura in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it

Data della vendita: 27 Gennaio 2026 ore 10,30

Prezzo base d'asta € 53.415,00 (cinquantatremilaquattrocentoquindici/00), Offerta minima: € 40.061,25 (quarantamilasessantuno/25), Rilancio minimo € 2.000,00

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Sabrina Virruso 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 sui beni.

Visita dell'immobile

Il Delegato Avv. Irina Di Piazza 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://pvp.giustizia.it/pvpvenditepubbliche.giustizia.it>. 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 339/1130209.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte telematiche 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 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 bolli digitali” presente sul sito <https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst>, seguendo le istruzioni e selezionando la tipologia “ Offerta per la partecipazione alla vendita”.

L’offerta di acquisto telematica dovrà essere inviata dal presentatore entro le ore 17,00 del giorno prima della celebrazione dell’asta all’indirizzo p.e.c. del Ministero: offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 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, 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'art 571 c.p.c., non potrà essere di importo inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario 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 entro le ore 24 del giorno precedente, l'offerta sarà esclusa.

Modalità di versamento del saldo prezzo e delle spese

Procedendo 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 T.U.V. (e ciò previo accertamento, a propria cura, della sussistenza dei relativi presupposti e condizioni), è tenuto al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, nella misura dell'80 % direttamente al creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito) entro 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel minore termine indicato nell'offerta d'acquisto, nella misura del restante 20 % (o diverso importo conseguente all'intervenuta precisazione del credito), sul conto corrente della procedura, a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel minore termine indicato nell'offerta d'acquisto).

Nel medesimo termine massimo di 120 giorni 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 e del saldo prezzo non è suscettibile di proroga.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione adotterà i provvedimenti di cui all'art 587 c.p.c. dichiarando la decadenza

dell'aggiudicatario e pronunciando la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno.

Per quanto non espressamente previsto 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: vendite telematiche@edicomsrl.it
- chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

Santa Flavia 12.11.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Irina Di Piazza