



## **TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**

### **Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

#### **Nella procedura di espropriazione immobiliare**

**N. 119/2022 R.G. ES.**

#### **AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO SINCRONA PURA**

Il Delegato, **Avv. Laura Gancitano**, con studio in Palermo (PA), nella Via Principe di Paternò n. 18, Cell. 328.5328562 – Tel. & Fax 091.7308790, indirizzo e - mail: avv.lauragancitano@libero.it, pec: laura.gancitano@pec.it;

- Vista l'ordinanza di vendita dei beni oggetto del procedimento esecutivo immobiliare n. 119/2022 R.G. Es., emessa dal G.E. del Tribunale di Termini Imerese, Dott.ssa Giovanna Debernardi, in data 21.12.2023;
- Visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- Viste le direttive dei Giudici del Tribunale di Termini Imerese, Sezione Esecuzioni Immobiliari, contenute nelle circolari del 03.06.2020 e del 18.01.2021;
- Viste le disposizioni generali, in materia di vendita immobiliare sincrona pura, dettate dal Tribunale di Termini Imerese, che, allegate al presente avviso, ne fanno parte integrante;

#### **AVVISA**

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

Della vendita sincrona pura senza incanto dei beni immobili siti nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell'Olmo, e, nello specifico, dei seguenti lotti:

#### **A) LOTTO 1**

composto da:

- Villa ubicata a Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell'Olmo, P. T - 1, identificata al catasto fabbricati al Fg. 37, Part. 92, Categoria A7, classe 2, superficie catastale 11 vani, rendita euro 710,13.
- Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell'Olmo, identificato al catasto terreni al foglio 37, particella 117, qualità seminativo, Classe 4, Superficie 14.624 mq, Reddito dominicale € 22,66, Reddito agrario € 6,80;

- Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell'Olmo, identificato al catasto terreni al foglio 37, particella 119, qualità seminativo, Classe 4, Superficie 11.794 mq, Reddito dominicale € 18,27, Reddito agrario € 5,48;

L'immobile è dell'esecutato che ne è titolare, per la quota di 1/1.

Il diritto reale dell'esecutato (1/1 piena proprietà) sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dello stesso in forza di donazione e testamento pubblico.

**Stato di possesso lotto 1:** in ordine allo stato di possesso, si precisa che la villa è, allo stato attuale, occupata dall'ex coniuge e dal figlio del debitore esecutato, mentre il terreno è libero.

**DATA VENDITA LOTTO N. 1: 7 Maggio 2024 - ore 11:00**

**PREZZO BASE: € 109.910,00**

**OFFERTA MINIMA: € 82.432,50**

**RILANCIO MINIMO: € 3.000,00**

#### **Luogo della vendita**

La vendita si terrà in modalità telematica sincrona pura, tramite la piattaforma telematica della società Edicom Finance S.r.l., quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet "**www.garavirtuale.it**" PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017 di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.

Si invitano le parti costituite, i creditori e gli offerenti, tranne i debitori, a partecipare alla vendita telematicamente, per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti.

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.

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, si rinvia alle "*Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure*", allegate di seguito al presente avviso.

\*\*\*

#### **B) LOTTO 2**

composto da:

- Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell'Olmo, identificato al catasto terreni al foglio 37, particella 10, qualità pascolo, Classe 1, Superficie 29.584 mq, Reddito dominicale € 38,20, Reddito agrario € 10,70;
- Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell'Olmo, identificato al catasto terreni al foglio 37, particella 87, porzione AA, qualità seminativo, Classe 4, Superficie 10.023 mq, Reddito dominicale € 15,53, Reddito agrario € 4,66;
- Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell'Olmo, identificato al catasto terreni al foglio 37, particella 87, porzione AB, qualità pascolo, Classe 1, Superficie 12.827 mq, Reddito dominicale € 16,56, Reddito agrario € 4,64;
- Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell'Olmo, identificato al catasto terreni al foglio 37, particella 89, porzione AA, qualità pascolo, Classe 1, Superficie 12.900 mq, Reddito dominicale € 16,66, Reddito agrario € 4,66;
- Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell'Olmo, identificato al catasto terreni al foglio 37, particella 89, porzione AB, qualità seminativo, Classe 4, Superficie 2.396 mq, Reddito dominicale € 3,71, Reddito agrario € 1,11;
- Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell'Olmo, identificato al catasto terreni al foglio 37, particella 91, qualità seminativo, Classe 4, Superficie 17.730 mq, Reddito dominicale € 27,47, Reddito agrario € 8,24;
- Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell'Olmo, identificato al catasto terreni al foglio 37, particella 116, qualità seminativo, Classe 4, Superficie 12.469 mq, Reddito dominicale € 19,32, Reddito agrario € 5,80;
- Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell'Olmo, identificato al catasto terreni al foglio 37, particella 118, qualità pascolo, Classe 3, Superficie 1.105 mq, Reddito dominicale € 0,86, Reddito agrario € 0,34;

Il compendio immobiliare appartiene al terzo pignorato che ne è titolare, per la quota di 1/1.

Il diritto reale dell'esecutato (1/1 piena proprietà) sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dello stesso in forza di atto di compravendita.

**Stato di possesso lotto 2:** libero.

**DATA VENDITA LOTTO N. 2: 7 Maggio 2024 – ore 11:30**

**PREZZO BASE: € 50.502,75**

**OFFERTA MINIMA: € 37.877,06**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00**

## **Luogo della vendita**

La vendita si terrà in modalità telematica sincrona pura, tramite la piattaforma telematica della società Edicom Finance S.r.l., quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet “[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)” PDG d’iscrizione n. 3 del 04/08/2017 di cui l’autorizzazione all’art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.

Si invitano le parti costituite, i creditori e gli offerenti, tranne i debitori, a partecipare alla vendita telematicamente, per la deliberazione sull’offerta e per l’eventuale gara tra gli offerenti.

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.

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, si rinvia alle “*Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure*”, allegate di seguito al presente avviso.

### **Descrizione dei beni posti in vendita:**

#### **LOTTO 1**

Il lotto n. 1, costituito:

- dalla Villa ubicata a Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell’Olmo, P. T - 1, identificata al catasto fabbricati al Fg. 37, Part. 92, Categoria A7, classe 2, superficie catastale 11 vani, rendita euro 710,13,

- dal Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell’Olmo, identificato al catasto terreni al foglio 37, particella 117, qualità seminativo, Classe 4, Superficie 14.624 mq, Reddito dominicale € 22,66, Reddito agrario € 6,80, e

- dal Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell’Olmo, identificato al catasto terreni al foglio 37, particella 119, qualità seminativo, Classe 4, Superficie 11.794 mq, Reddito dominicale € 18,27, Reddito agrario € 5,48,

può essere delineato, distinguendo gli immobili che lo compongono, secondo la descrizione che segue:

#### **A) Villa sita in Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell’Olmo, P. T – 1;**

L’edificio, composto da un appartamento in villa che si sviluppa su due elevazioni fuori terra, è costituito da 11 vani catastali e si trova in ottimo stato di conservazione, sia

all'interno che all'esterno. Ha una struttura in muratura portante, una copertura con tetto a falda in legno e tegole, scale in muratura ed infissi esterni ed interni in legno e vetrate. Il piano terra è composto da un ampio salone al centro del quale si colloca un arco, con un'altezza di circa 4,60 m, che funge da struttura portante e che è stato realizzato in pietra faccia vista come una delle quattro pareti del salone. All'ingresso del salone, e, segnatamente, all'angolo di sinistra, trova collocazione una cucina in muratura, rifinita con maioliche ed avente ante e cassetti in legno.

Sul lato sinistro della parete di fondo, opposto alla cucina e all'ingresso principale, si trova un camino.

Il resto delle pareti è intonacato; il pavimento è rivestito in cotto e l'intradosso della copertura è in legno. Il salone è collegato all'esterno da tre ampie finestre e due porte. Oltre il salone, sul suo lato corto opposto all'ingresso, si sviluppa un corridoio dal quale si accede non solo alla scala che porta al piano superiore, ma anche a quattro ambienti, anch'essi rivestiti in cotto e caratterizzati da muratura intonacata. Al primo piano, trovano collocazione altri tre ambienti ed un servizio. Il disimpegno che lega tali ambienti si affaccia sull'ampio salone sopradescritto.

Annesso alla struttura, alla sinistra della porta d'ingresso principale, si trova un ripostiglio.

Inoltre, su due lati dell'edificio, si sviluppa un ampio porticato che, come si dirà, è difforme rispetto a quanto riportato nei grafici depositati al comune di Castronovo di Sicilia.

**Situazione urbanistica e catastale (per ulteriori dati e informazioni si rimanda interamente alla perizia estimativa).**

Secondo quanto precisato nella perizia di stima, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Invero, l'esperto stimatore ha chiarito che esiste una corrispondenza catastale nell'ambito dell'intero lotto, ma la stessa cosa non può dirsi con riguardo ai confini fra le varie particelle. Infatti, sovrapponendo l'estratto di mappa catastale con la mappa satellitare di Google, si nota come parte della recinzione del fabbricato occupi una porzione della particella 117. Tale difformità è superabile con un rifrazionamento.

Per maggiori informazioni, si rimanda all'elaborato peritale.

**Da un punto di vista urbanistico – edilizio, l'immobile presenta delle difformità.**

Secondo quanto precisato nella perizia di stima, esiste, presso l'Ufficio tecnico comunale del Comune di Castronovo di Sicilia, l'Autorizzazione Edilizia n. 5531/2003, Reg. n.

32/2004, per il risanamento del fabbricato, cui risultano allegati una relazione tecnica ed i grafici di progetto. Confrontando gli elaborati grafici, allegati alla Autorizzazione Edilizia con lo stato di fatto dell'immobile, l'Esperto stimatore ha rilevato diverse difformità.

Invero:

- 1) il portico posto al piano terra, non figura nei grafici depositati presso il Comune di Castronovo;
- 2) Le zone pranzo e cucina del piano terra, come individuate nelle piantine allegate all'Autorizzazione Edilizia, sono allo stato destinate rispettivamente a camera da letto e spogliatoio;
- 3) La sagoma della parete divisoria fra la camera da letto ed il bagno del piano terra, come riportata nei grafici allegati all'Autorizzazione Edilizia, non corrisponde a quella attuale;
- 4) Nell'area soggiorno posta a piano terra si trova una cucina, non riportata nei grafici allegati all'Autorizzazione Edilizia;
- 5) Al piano primo, allo stato attuale, risulta che dallo spogliatoio sia stata ricavata una camera all'interno della quale è stata modificata la porta d'ingresso ed ampliata una finestra;
- 6) Alla fine del corridoio del piano primo, è collocato un affaccio con balconcino che dà sull'ambiente soggiorno del piano terra, ma che non risulta nei grafici allegati all'Autorizzazione Edilizia;
- 7) La sagoma della parete divisoria fra la camera da letto ed il bagno del piano primo, come riportata nei grafici allegati all'Autorizzazione Edilizia, non corrisponde a quella attuale;
- 8) I balconi delle camere da letto del piano primo non sono rappresentati nei grafici depositati presso il Comune di Castronovo di Sicilia.

Si evidenzia, inoltre, che, come rilevato dall'Esperto stimatore, all'interno della recinzione della villa, vi è un corpo di fabbrica autonomo che, adibito a magazzino deposito, è totalmente abusivo.

**Si evidenzia che alcune difformità e, segnatamente, quelle inerenti la diversa distribuzione interna possono essere sanate, mentre per le altre occorre ripristinare le condizioni iniziali.**

L'ambiente adibito a magazzino deposito va demolito.

I costi per la regolarizzazione nonché per le demolizioni e per il ripristino delle condizioni iniziali ammontano, secondo i calcoli dell'Esperto stimatore, a circa € 114.872,00 di cui il CTU ha tenuto conto nella stima del bene.

Per ulteriori dati e informazioni, si rimanda interamente alla perizia estimativa.

\*\*\*

**B) Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell'Olmo, identificato al catasto terreni al foglio 37, particella 117;**

**- Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell'Olmo, identificato al catasto terreni al foglio 37, particella 119;**

I fondi di cui sopra, indicati nella perizia di stima come bene n. 2, sono terreni seminativi con pendenza variabile.

Occorre evidenziare che, secondo quanto rilevato dall'Esperto stimatore, **all'interno della particella 119, si trova la particella 113. Su quest'ultima insiste un capannone che non è stato fatto oggetto di pignoramento immobiliare, nella procedura esecutiva de qua. Ciò comporta che un eventuale aggiudicatario potrebbe dover garantire la relativa servitù di passaggio al proprietario della struttura.**

Analogamente, come si legge nell'elaborato peritale, una servitù di passaggio dovrebbe essere garantita pure all'acquirente del lotto n. 2, raggiungibile mediante una stradella già esistente che attraversa il lotto n. 1.

**Situazione urbanistica e catastale (per ulteriori dati e informazioni si rimanda interamente alla perizia estimativa)**

Secondo quanto puntualizzato dall'Esperto stimatore nella perizia di stima, "*sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento*". Tuttavia, come si legge nell'elaborato peritale, con riferimento ai confini fra le varie particelle del lotto 1, attraverso la sovrapposizione cartografica fra l'estratto di mappa catastale e quella satellitare di Google, si nota come parte della recinzione del fabbricato occupi una porzione della particella 117. Tale difformità è regolarizzabile mediante un rifrazionamento.

Per ogni ulteriore dato ed informazione, si rimanda alla perizia estimativa.

\*\*\*

I beni costituenti il lotto n. 1 vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed 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 relazione di stima depositata dall'Esperto stimatore, Arch. Angelo Ferraro, 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, che potranno essere consultate dall'offerente sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet **www.astegiudiziarie.it**, **www.immobiliare.it**, **asteannunci.it** e sui portali collegati al sistema **aste.click**.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né, per tali motivi, potrà essere revocata.

\*\*\*

## LOTTO 2

Il lotto n. 2 è costituito dai seguenti fondi agricoli:

- **Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell'Olmo**, identificato al catasto terreni al foglio 37, particella 10, qualità pascolo, classe 1, superficie 29.584 mq, Reddito dominicale € 38,20, Reddito agrario € 10,70;
- **Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell'Olmo**, identificato al catasto terreni al foglio 37, particella 87, porzione AA, qualità seminativo, Classe 4, Superficie 10.023 mq, Reddito dominicale € 15,53, Reddito agrario € 4,66;
- **Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell'Olmo**, identificato al catasto terreni al foglio 37, particella 87, porzione AB, qualità pascolo, Classe 1, Superficie 12.827 mq, Reddito dominicale € 16,56, Reddito agrario € 4,64;
- **Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell'Olmo**, identificato al catasto terreni al foglio 37, particella 89, porzione AA, qualità pascolo, Classe 1, Superficie 12.900 mq, Reddito dominicale € 16,66, Reddito agrario € 4,66;
- **Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell'Olmo**, identificato al catasto terreni al foglio 37, particella 89, porzione AB, qualità seminativo, Classe 4, Superficie 2.396 mq, Reddito dominicale € 3,71, Reddito agrario € 1,11;
- **Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell'Olmo**, identificato al catasto terreni al foglio 37, particella 91, qualità seminativo, Classe 4, Superficie 17.730 mq, Reddito dominicale € 27,47, Reddito agrario € 8,24;
- **Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell'Olmo**, identificato al catasto terreni al foglio 37, particella 116, qualità seminativo, Classe 4, Superficie 12.469 mq, Reddito dominicale € 19,32, Reddito agrario € 5,80;



**- Terreno ubicato a Castronovo di Sicilia (PA), Contrada Portella Dell'Olmo,**  
identificato al catasto terreni al foglio 37, particella 118, qualità pascolo, Classe 3,  
Superficie 1.105 mq, Reddito dominicale € 0,86, Reddito agrario € 0,34.

**Come evidenziato nella perizia di stima, i terreni costituenti il Lotto n. 2 hanno  
pendenza variabile** e si trovano in discreto stato di conservazione.

Si precisa che, secondo quanto rilevato dall'Esperto stimatore, il lotto n. 2 è raggiungibile  
mediante una stradella già esistente che attraversa il lotto n. 1, con la conseguenza che si  
renderebbe necessaria la concessione di una servitù di passaggio.

\*\*\*

**Situazione urbanistica e catastale (per ulteriori dati e informazioni si rimanda  
interamente alla perizia estimativa)**

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con  
quanto presente nell'atto di pignoramento. Tanto si ricava dalla perizia di stima cui si fa  
rinvio, per ogni ulteriore dato ed informazione.

\*\*\*

I beni costituenti il lotto n. 2 vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed  
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 relazione di stima depositata dall'Esperto stimatore, Arch. Angelo Ferraro, 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, che potranno  
essere consultate dall'offerente sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet  
**www.astegiudiziarie.it., www.immobiliare.it, asteannunci.it e sui portali collegati al  
sistema aste.click.**

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza  
di qualità, né, per tali motivi, potrà essere revocata.

**Visita dell'immobile**

Il sottoscritto Delegato, Avv. Laura Gancitano, è stato già nominato Custode Giudiziario  
del compendio immobiliare sopra indicato; allo stesso possono essere richieste maggiori  
informazioni sulla vendita.

Le richieste di visita dei beni 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, al  
sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 328.5328562.

### **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.**

Saranno comunque ritenute valide le offerte in cui la cauzione sia accreditata sul conto corrente della procedura di cui *infra* sino alle ore 24.00 del giorno precedente la data della vendita.

Le offerte telematiche devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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](mailto: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**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a “E.I. N. 119/2022 Trib Termini Imerese Avv Gancitano Laura”, al seguente IBAN: **IT 96 D 02008 43641 000106607541** – Unicredit Termini Imerese; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “**PROC. ES. IMM. R.G.E. n. 119/2022 – LOTTO N. \_\_\_\_\_**”, con l'indicazione di un nome di fantasia”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica (si consiglia di eseguire il bonifico ordinario almeno 5 giorni prima, bonifico urgente almeno 3 giorni prima della scadenza del termine).

Qualora, nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

Per quanto non espressamente indicato, si rinvia alle disposizioni generali in materia di vendita immobiliare sincrone pure, dettate dal Tribunale di Termini Imerese ed allegate al presente avviso.

### **Modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento**

Trattandosi di procedura soggetta alla normativa sul credito fondiario, l'aggiudicatario che non intenda o non possa avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, dovrà, entro 60 giorni successivi alla data di aggiudicazione, pagare direttamente al creditore fondiario un importo pari all'80% del prezzo di aggiudicazione. Il restante 20% sarà versato sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Entro e non oltre l'anzidetto termine di 60 giorni, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare, sul conto della procedura, una somma, a titolo di fondo spese per il trasferimento, nella misura che sarà determinata dallo stesso delegato al momento dell'aggiudicazione.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione oltre all'addebito dell'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, e quindi sarà disposta una nuova asta.

Per tutto quanto non espressamente indicato, si rimanda alle "*Disposizioni generali in materia di vendita immobiliari sincrone pure*", di seguito allegate.

\*\*\*

### **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 ore 14:30 alle ore 18:00 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](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it);

chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche  
[www.garavirtuale.it](http://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.

Palermo / Termini Imerese, 19.01.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Gancitano



**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**  
**DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE PURE**  
**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CRIPTATE -VENDITA TELEMATICA**  
**CON MODALITA' SINCRONA PURA**

**VENDITA TELEMATICA SINCRONA PURA**

La gara è avviata nel giorno e all'ora stabiliti e riportati nella pagina-vendita; possono parteciparvi i **soggetti abilitati dal referente** previa verifica telematica dei requisiti tecnici e formali delle offerte presentate telematicamente e che abbiano versato la cauzione. I **rilanci** vengono formulati **esclusivamente in via telematica** con la **simultanea connessione** del referente della procedura e degli offerenti.

**VISITA DEI BENI**

Come previsto dall'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita degli immobili deve essere formulata esclusivamente tramite il form di richiesta presente nella scheda del singolo lotto in vendita disponibile sul Portale delle vendite pubbliche. Il custode dovrà rispondere alla richiesta entro gg 15. Sarà costui a fornire tutte le indicazioni circa le modalità in dettaglio della vendita e ad agevolare e accompagnare l'acquirente in ogni fase dell'acquisto.

**OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

**1.1. Modalità di presentazione dell'offerta.**

Le offerte per la partecipazione alle vendite telematiche sono presentate esclusivamente tramite un modulo web ministeriale, reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it/>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita. Per quel che concerne le modalità di presentazione delle offerte telematiche, la normativa di riferimento individua le figure dell'offerente e del presentatore dell'offerta.

L'“**offerente**” è il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione.

Il “**presentatore dell'offerta**” è il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. La figura dell'offerente e quella del presentatore dell'offerta possono venire a coincidere tra di loro, ma possono anche rimanere distinte.

In particolare, al momento della presentazione dell'offerta, possono verificarsi tre ipotesi:

a) **P'offerente e il presentatore coincidono:** in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente deve necessariamente trovarsi in una delle seguenti condizioni:

- disporre di una casella di posta elettronica certificata “tradizionale” e di un dispositivo di firma digitale;
- disporre di una “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” (si tratta di una particolare casella pec identificativa, c.d. pec-id, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell’art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica).

**N.B. ad oggi il servizio non è ancora disponibile in quanto non vi sono gestori iscritti nel registro PEC per la vendita telematica;**

**b) L’offerente e il presentatore non coincidono, l’offerente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata:**

in tal caso, per la presentazione dell’offerta con modalità telematiche, l’offerente, firmata l’offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto – detto presentatore – per inviare l’offerta; gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell’offerente firmatario dell’offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell’offerta; non occorre pertanto che l’offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell’offerta;

**c) L’offerente e il presentatore non coincidono, l’offerente non possiede una firma digitale né una PEC:**

in tal caso, chi intenda formulare un’offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario). Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l’offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell’art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015.

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell’offerta entro le ore 17.00 del giorno precedente alla data della vendita mediante l’invio all’indirizzo di Pec del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato sopra indicato. L’offerta si intende 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.

Il manuale per la presentazione delle offerte telematiche rilasciato dal Ministero di Giustizia è reperibile al seguente link: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PV_P.pdf)

**Offerta\_telematica\_PV P.pdf**

In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l’inserimento dell’offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l’utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L’utente prosegue con l’inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell’offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica), indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica.

Il presentatore dell’offerta potrà quindi proseguire con l’inserimento dell’offerta e del termine di pagamento, indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (CRO) con cui ha proceduto al versamento della cauzione, nonché l’IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Il presentatore dell’offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l’offerta genererà l’hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare

digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia. Quando l'offerente è coniugato occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; quando l'offerente è minorenni, occorrerà allegare copia del documento di identità, copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; quando l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, occorrerà allegare copia del documento di identità, del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; quanto l'offerente è una persona giuridica, occorrerà allegare all'offerta i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione del rappresentante (ad es. procura speciale o certificato camerale).

Tali documenti potranno essere allegati anche in copia per immagine. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, nonché se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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 In caso di malfunzionamento non programmato o non comunicato del dominio giustizia, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente.

## **1.2 Versamento della cauzione.**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario facente capo a ciascuna procedura esecutiva (il cui IBAN sarà indicato nell'avviso di vendita), con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare con indicato un "nome di fantasia" 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 (ad esempio, si consiglia di eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 3 giorni prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente). Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta. 1 Per il mancato pagamento del bollo si ritiene trattarsi di irregolarità fiscale e non di causa di inammissibilità; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente non aggiudicatario, il delegato dovrà trattenere il relativo importo da quanto restituirà a titolo di cauzione; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente divenuto aggiudicatario detto importo sarà aggiunto nel calcolo delle voci relative al "saldo prezzo". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta, all'interno della quale deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico.

## **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito. Si ricorda che ove la figura del presentatore e quella dell'offerente non coincidano, gli avvisi di connessione e le credenziali di partecipazione saranno inviate all'indirizzo PEC indicato dal presentatore. In caso di pluralità di offerte criptate valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre (dicasi 3) minuti. La gara sincrona pura sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

## **MODALITA' DELLA VENDITA**

L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato. In caso di mancanza di altri offerenti, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line. Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Se vi sono più offerte, il Delegato invita in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta all'esito della gara ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

## **EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO**

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive. L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, della quota parte del 50 % del compenso del professionista incarico per la predisposizione del decreto di trasferimento, degli oneri tributari e delle spese per la trascrizione della proprietà,



entro massimo 120 giorni, ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta, dall'aggiudicazione a pena di decadenza dell'aggiudicazione. L'importo di detti oneri sarà comunicato entro quindici giorni dall'esperimento di vendita dal Delegato ovvero dall'ausiliario nominato dal Delegato medesimo. In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme già versate. In presenza di un creditore fondiario, il Delegato inviterà senza ritardo il creditore a precisare l'ammontare del credito. L'importo da versare per il saldo prezzo e per le spese conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura del 80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito), mentre il restante 20% sarà versato sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Delegato, nel termine assegnato dal professionista, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura. La quota di spettanza del creditore fondiario (oltre all'eventuale somma residua di quanto trattenuto in garanzia) sarà, quindi, riaccredita a favore di quest'ultimo esclusivamente su mandato del professionista, in assenza di piano di riparto, sul quale sarà annotato, eventualmente anche a conguaglio, nei limiti di cui all'art. 2855 c.c. In ogni caso, il pagamento ex art. 41 TUB verrà effettuato dal delegato, solo dopo la verifica del credito precisato e la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione e delle spese ex art. 2770 c.c.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 all'obbligo di consegna 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 all'emissione del decreto di trasferimento 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. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50% relativa al compenso, oltre le spese generali in misura del 10% per l'attività relativa trascrizione della proprietà e la quota del 100% delle anticipazioni sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015. Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo

prezzo ivi compresi gli oneri tributari e le spese di trascrizione della proprietà da parte 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. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente interessato a partecipare alla vendita potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto:

A. 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;

B. E-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it) ;

C. Chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); D. 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.

I servizi di assistenza riguardano i seguenti ambiti:

- supporto all'utenza per la corretta consultazione dell'avviso di vendita e della relazione di stima;
- supporto per la consultazione delle vendite giudiziarie con beni nelle zone di interesse tramite sistema di geo localizzazione;
- supporto all'utenza per la richiesta di visita dell'immobile mediante il Portale delle vendite pubbliche (obbligatoria);
- supporto all'utenza per la compilazione e la presentazione dell'offerta telematica tramite il modulo web ministeriale presente sul Portale delle vendite pubbliche e sui Portali del gestore delle vendite telematiche; - supporto per il corretto versamento della cauzione;
- supporto per la verifica dei requisiti hardware necessari alla partecipazione per via telematica;
- supporto all'utilizzo della consolle di gara; - rilascio della PEC e del dispositivo di firma digitale (su richiesta) utili alla presentazione dell'offerta telematica ed alla partecipazione;
- ulteriori approfondimenti sulle vendite telematiche.