

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 137/2019

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Luisa Centineo, con studio in Termini Imerese (PA), Via Bevuto n. 49 (indirizzo mail: luisacentineo@gmail.com, pec: luisa.centineo@cert.avvocatitermini.it; tel: 328 / 0241353),

- viste le relazioni notarili in atti a firma del Notaio Maria Landolfo del 29.08.2019 e 5.11.2024;
- vista la normativa vigente in materia di credito fondiario;
- visti i provvedimenti e le circolari emesse *medio tempore* dal Tribunale di Termini Imerese, Sezione Esecuzione Immobiliare;
- vista l'**ordinanza di vendita** del G.E. dr.ssa Giovanna Debernardi del giorno 12.02.2025;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

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

della vendita **sincrona pura** senza incanto del seguente LOTTO UNICO, così descritto in perizia, sito in BELMONTE MEZZAGNO (PA), Contrada Casale, che si terrà il giorno **8 GENNAIO 2026, ore 16:00 e ss. in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it**

LOTTO UNICO formato dai seguenti Beni:

BENE 1: Piena proprietà (1/1) della Villetta sita nel Comune di Belmonte Mezzagno (Pa), Contrada Casale, identificata al catasto Fabbricati del Comune di Belmonte Mezzagno al Foglio di mappa n. 16, Part. 2047 generata dalla 378, classe 2, piani T-1, Cat. A/7, vani 9, rendita € 557,77.

La costruzione è costituita da due elevazioni fuori terra, di mq 50 al piano terra e mq 90 al primo piano, costruzione realizzata negli anni 1980. I due piani, collegati da una scala interna, sono così costituiti: il piano terra è composto dal vano cucina, soggiorno e un bagno, e il piano superiore è composto da quattro camere, un soggiorno e un bagno (seppur non sono presenti i sanitari). L'immobile allo stato attuale presenta tracce di avvio di lavorazioni di ristrutturazioni iniziati, ma attualmente in stato di abbandono. Si presenta complessivamente in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, necessita anche di opere di urgente manutenzione, come si evince dalla lettura della perizia, al cui contenuto si rinvia. L'immobile presenta una superficie convenzionale complessiva di mq 143,30, comprensiva di terrazza/balcone (1,50 mq) e magazzino (1,80 mq).

BENE 2: Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (Pa), Contrada Casale, identificato al catasto Terreni al Foglio 16, P.lla 1634, classe 3, qualità seminativo arborato, superficie 01 are, 56 ca mq, reddito dominicale € 0,56, reddito agrario € 0,2. Trattasi di terreno agricolo con presenza di diverse essenze arboree, in leggero pendio.

BENE 3: Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (Pa), Contrada Casale, identificato al catasto Terreni al Foglio 16, P.lla 378, classe 3, qualità seminativo arborato, superficie 35 are, 71 ca mq, reddito dominicale € 20,29, reddito agrario € 6,45. Il terreno, come da certificazione urbanistica, risulta ricadere per mq 3129 in area omogena E (verde agricolo), mentre per mq 442 in area omogena C/2 (edificabile villeggiatura). Trattasi di terreno agricolo con presenza di diverse essenze arboree, in leggero pendio.

BENE 4: Terreno ubicato a Belmonte Mezzagno (Pa), Contrada Casale, identificato al catasto Terreni al Foglio 16, P.lla 1474, classe 3, qualità seminativo arborato, superficie 33 are, 88 ca mq, reddito dominicale € 19,25, reddito agrario € 6,12. Il terreno, come da certificazione urbanistica, risulta ricadere per mq 2946 in area omogenea E (verde agricolo), mentre per mq 442 in area omogenea C/2 (edificabile villeggiatura). Trattasi di terreno agricolo con presenza di diverse essenze arboree, con un pendio rilevante.

LOTTO UNICO (BENE 1 + BENE 2 + BENE 3 + BENE 4):

Data della vendita: 08.01.2026 ore 16:00

Prezzo base: € 79.715,50

Offerta minima € 59.786,62

Rilancio Minimo € 2.000,00

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità sincrona pura in via telematica, in data 08.01.2026 ore 16,00, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it

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.

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Francesco Costa, reperibile su 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 nonché in ordine alla regolarità edilizia.**

Per quanto concerne la corrispondenza catastale del LOTTO UNICO (costituito dai Beni n.ri 1, 2, 3, 4) si rappresenta quanto segue.

Come si evince dalla lettura della relazione di stima, al cui contenuto ci si riporta integralmente, è risultato che: “ **Per il Bene 1:** non sussiste corrispondenza catastale. Nella mappa catastale manca inserimento del fabbricato e individuazione corretta della particella 2047. Si rinvia alla lettura della perizia di stima, ove è allegata sovrapposizione foto aerea e catastale per individuazione particelle e mappa catastale, allegata al progetto sanatoria del fabbricato, utile ad individuare le particelle originarie e quelle future, ovvero da dove deriva la p.lla 2047 generata dal frazionamento della p.lla 378.

Per il Bene 2: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Per il Bene 3: Non sussiste corrispondenza catastale. In uno alla perizia di stima, si allega sovrapposizione foto aerea e catastale per individuazione particelle, la particella 378 in mappa viene segnata in altra particella. Si allega, in uno alla perizia di stima, mappa catastale precedente al fine di meglio individuare la reale particella.

Per il Bene 4: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Per ciò che concerne la regolarità edilizia e urbanistica del LOTTO UNICO (costituito dai Beni n.ri 1, 2, 3 e 4) si rappresenta quanto segue.

Come si evince dalla lettura della relazione di stima, al cui contenuto si rinvia integralmente, è risultato che: “ **Per il BENE 1:** *l'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Il fabbricato risulta munito di regolare concessione edilizia in sanatoria, rilasciata dal Comune di Belmonte Mezzagno in data 12/07/2000 avente numeri 38/00. Si registrano allo stato attuale delle difformità rispetto al progetto presentato per la sanatoria, ovvero al piano primo risulta una diversa distribuzione interna, in quanto è stata demolita la parete tra il WC e la camera soggiorno, inoltre risulta modificata la sagoma della parete tra la camera letto e soggiorno. Le presenti difformità possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di CILA Tardiva (riferimento Qualificazione dell'intervento D.7 modello cila), seguita dalla presentazione al Catasto del Docfa per aggiornamento planimetria catastale ed inserimento della sagome edificio in mappa, con il successivo avvio procedura di rilascio Abitabilità dell'immobile. Per le difformità urbanistico-edilizie e la contestuale regolarizzazione si prevedono dei costi riconducibile a complessivi € 4.500,00 per spese competenze tecniche, riconducibili a: € 1.500,00 presentazione CILA Tardiva, circa € 1.500,00 per presentazione Docfa e inserimento in mappa, € 500,00 per attestazione energetica APE, € 1.000,00 per presentazione Sca. Inoltre da considerare il costo per le certificazioni impianti elettrico e idrico-sanitario pari a circa € 1.000,00, e i costi di diritti di istruttoria pratiche comunali circa € 600,00 e sanzioni di cui al punto d7 modello cila pari ad € 333,00. I costi, che sono stati detratti dal valore di stima del Lotto Unico, saranno a carico dell'aggiudicatario.* **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:** *Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE; Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Risulta allegato alla pratica di edilizia in sanatoria attestato di certificazione energetica, rilasciato in data 28.01.2013, pertanto allo stato attuale scaduto.*

Il tutto è comunque come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'Ing. Francesco Costa, consultabile sul portale delle vendite pubbliche, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, immobiliare.it e sui portali collegati al sistema aste.click, **alla quale relazione si fa espresso rinvio, e che si dà per conosciuta al momento della presentazione delle offerte.**

Soggetti che possono partecipare o assistere alle operazioni di vendita

Per quanto riguarda il presente capitolo si rinvia all' art. 20 commi 1 e 2 D.M. 32/2015: “ *Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il Giudice, il referente della procedura ed il Cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*”; “ *Alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'art. 490 c.p.c. , previa registrazione sul portale*”.

Condizioni della vendita

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

L'immobile sopra descritto sarà posto in vendita senza incanto al prezzo come sopra stabilito, secondo le modalità della procedura di vendita sincrona pura. Alla gara possono partecipare coloro che si sono registrati al sito gestore dell'asta e hanno rispettato i requisiti di identificazione, iscrizione ed offerta, incluso il versamento della cauzione, come indicato nelle disposizioni generali di cui *infra*, allegate al presente avviso d'asta.

In caso di aggiudicazione, trattandosi di un procedimento relativo a credito fondiario, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione già versata, nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito e del credito vantato) nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, mentre il restante 20% sarà versato, entro il medesimo termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, sul conto corrente della procedura, tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione, che sarà trasmessa dal sottoscritto delegato, conterrà, pertanto, le coordinate IBAN del conto corrente del creditore fondiario e del conto corrente intestato alla procedura n. 137/2019 rgei, sui quali effettuare i suddetti versamenti.

L'aggiudicatario è tenuto altresì al pagamento degli oneri, diritti e spese di trasferimento, nella misura presuntivamente determinata del 20% del complessivo prezzo di aggiudicazione - salvo conguaglio e

diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato - entro il medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, ovvero entro 120 giorni dalla aggiudicazione, tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva (n. 137/2019 r.g.e.i.).

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.

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.

Il professionista delegato potrà autorizzare l'assunzione dei debiti, con le garanzie ad essi inerenti, da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c., così come previsto nell'ordinanza di delega, al cui contenuto si rinvia.

L'offerente è tenuto altresì al versamento degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita.

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.

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 della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Disponibilità del LOTTO UNICO (costituito dai Beni 1, 2, 3 e 4): Occupato.

Visita dell'immobile

Il Delegato Avv. Luisa Centineo è stato nominato Custode Giudiziario dell'immobile sopra indicato; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Le richieste di visita dell'immobile 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 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:30 e dalle ore 16:00 alle ore 20:00): 328 / 0241353, nonché la mail: luisacentineo@gmail.com

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate dal **presentatore dell'offerta** entro le ore 17.00 del giorno prima della celebrazione 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 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@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

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione, per un importo che non potrà essere di misura inferiore al 10 % del prezzo offerto, dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva (n. 137/2019 r.g.e.i.), intestato a **ESEC. IMM. N. 137/2019 TRIB. TERMINI IMERESE** il cui IBAN è il seguente: IT 40 H 02008 43641 000107248746, aperto presso Banca Unicredit s.p.a., filiale di Termini Imerese, via Falcone e Borsellino, 87 con la seguente causale: **PROC. ES. IMM. RGE n. 137/2019 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.

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.

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

Versamento del saldo prezzo

In caso di aggiudicazione, trattandosi di un procedimento relativo a credito fondiario, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione già versata, nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito e del credito vantato) nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, mentre il restante 20% sarà versato, entro il medesimo termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, sul conto corrente della procedura, tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva (n. 137/2019 rgei), a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione, che sarà trasmessa dal sottoscritto delegato, conterrà, pertanto, le coordinate IBAN del conto corrente del creditore fondiario e del conto corrente intestato alla procedura n.137/2019 rgei, sui quali effettuare i suddetti versamenti.

L'aggiudicatario è tenuto altresì al pagamento degli oneri, diritti e spese di trasferimento, nella misura presuntivamente determinata del 20% del complessivo prezzo di aggiudicazione - salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato - entro il medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, ovvero entro 120 giorni dalla aggiudicazione, tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva (n. 137/2019 r.g.e.i.).

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.

Assistenza

In ogni caso, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica:

Per Edicom: *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, sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923 - sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;

E-mail: venditetelematiche@edicom srl.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

Doc allegati: condizioni_generali_di_vendita_sincrona_pura_rg_137_2019

Termini Imerese, lì 19 settembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Luisa Centineo