

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare n. 160/2023 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il delegato Avv. Fabrizio Naro, con studio in Termini Imerese, c.so Umberto e Margherita n. 61, tel. 0918142343, indirizzo e-mail fabrizionaro@gmail.com

- vista l'**ordinanza di vendita** del G.E. del Tribunale di Termini Imerese del giorno 7/11/2024;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **11 novembre 2025 alle ore 16:30** si terrà in modalità sincrona telematica, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, la vendita senza incanto del seguente immobile:

LOTTO UNICO: Fabbricato civile ubicato a Ciminna (PA) - Salita Passo dell'Orto 4-6-8, avente una superficie convenzionale di circa 195,03 mq., distinto al C.F. del Comune di Ciminna al fg. MU, dalle seguenti particelle (porzioni unite di fatto): particella 1402 sub 1, piani terra, primo e secondo, cat. A/4, cl. 4, cons. 3 vani, superficie catastale: tot. 65 mq - escluse aree scoperte 64 mq., rend. euro 119,30 - particella 1403 sub 6, piani terra, primo, secondo e terzo, cat. A/4, cl. 4, cons. 5,5 vani, superficie catastale: tot. 134 mq - escluse aree scoperte 133 mq., rend. euro 218,72.

Prezzo base € 16.575,00 - Offerta minima efficace € 12.431,25

In caso di gara offerte minime in aumento € 1.000,00

Dal punto di vista urbanistico, secondo quanto riferito dal perito, il fabbricato risulta di costruzione anteriore all'01/09/1967, con riferimento alle planimetrie depositate in catasto, sono state rilevate delle lievi difformità riguardanti alcune opere interne regolarizzabili mediante CILA. Per quanto attiene all'ultimo piano dell'u.i. identificata con MU p.lla 1403 sub 6, l'atto di provenienza riporta la seguente dicitura "... una camera e terrazzo al terzo piano...". La parte di terrazzo risulta chiusa e quindi, trattandosi di un volume aggiuntivo non consentito nella zona in questione (centro storico), per essa si prevede la rimessa in pristino (eventuali soluzioni per la sanabilità potranno essere verificate con l'UTC) e, in caso di fattibilità, la medesima spesa della rimessa in pristino può coprire sanzioni, spese amministrative e spese tecniche con tutti i relativi adempimenti necessari ed occorrenti per il corretto esito della pratica, come meglio precisato nella relazione di stima cui si rimanda.

Si precisa che i costi per la regolarizzazione sono stati detratti dal prezzo di stima.

Gli immobili di cui sopra vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano come risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti.

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità sincrona telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Salvatore Baldanza, 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 <http://venditepubbliche.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 del D.lgs 196/2003 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 091/8142343.

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.astetelematiche.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 (attualmente pari ad € 16,00), 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://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate al seguente link:

(http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_1_0.wp?tab=tab_scheda&contentId=SPR4682&previousPage=pst_1_8).

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 alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta. Il file offerta da allegare è del tipo "offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m" scaricato al termine della procedura dopo aver eseguito le operazioni di recupero dell'offerta o dall'url ricevuto per email), 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 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 **IT32W0200843641000107171497**; ove la cauzione - versata mediante bonifico bancario - non risulterà accreditata sul conto della procedura entro le ore 24:00 del giorno precedente la data della vendita, l'offerta sarà esclusa.

Modalità di versamento del saldo

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto) o nel minore termine indicato nell'offerta di acquisto. A tal fine, **trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario**, l'aggiudicatario che non intenda o non possa avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5, T.U.B. (e ciò previo accertamento, a propria cura, della sussistenza dei relativi presupposti e condizioni), dovrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), nella misura dell'80% direttamente al creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito), mentre il restante 20% (o diverso importo conseguente all'intervenuta precisazione del credito), sarà versato sul conto corrente della procedura, a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Nel medesimo termine 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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità, civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci, è altresì tenuto a fornire al Delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. Tale dichiarazione dovrà essere allegata alla documentazione trasmessa ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

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 Aste Telematiche**:



Telefono 0586/20141 dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00

fax 0586/201431 ; E-mail: assistenza@astetelematiche.it;

Sala Aste Telematiche sita in Termini Imerese Via Vittorio Amedeo II, 30.

Termini Imerese li 18 luglio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Fabrizio Naro

