

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE****Ufficio Esecuzioni immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare n. 21/2025 R.G.E.

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA**

Il delegato avv. Salvatore Scannella, con studio in Termini Imerese, via Falcone e Borsellino n. 85, tel. 0918114992, indirizzo e-mail: salvo.scannella@gmail.com,

- vista l'ordinanza di vendita del G.Es. del Tribunale di Termini Imerese del 26/06/2025;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **30 gennaio 2026 alle ore 10:30** si terrà in modalità sincrona telematica, tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), la vendita senza incanto del seguente compendio immobiliare:

**Lotto Unico:** appartamento sito in Baucina (PA) contrada San Filippello snc., piano terzo, costituito da ingresso, camera da letto, disimpegno, due camerette, corridoio, soggiorno, doppio servizio, bagno, salone, cucina pranzo, ripostiglio e balcone unico che costeggia tutti e tre i lati dell'immobile, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Baucina al foglio 20, particella 952 sub.5, piano terzo, cat. A/3, cons. 8,5 vani, superficie catastale totale mq 145, totale escluse aree scoperte mq 136, rendita catastale di euro 425,82.

**Prezzo base € 59.618,00 - Offerta minima efficace € 44.713,50**

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

Relativamente alla situazione urbanistica dell'appartamento in oggetto, emerge dalla perizia dell'esperto stimatore che, per la realizzazione del fabbricato in cui insiste l'immobile, inizialmente edificato in assenza di concessione edilizia, è stata rilasciata dal Comune di Baucina in data 27/08/2001 la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6 ed in data 06/11/2001 l'Autorizzazione di Agibilità ed Abitabilità n. 50. Tuttavia, dal rilievo metrico dell'appartamento, il perito ha riscontrato che la configurazione planimetrica attuale dell'immobile presenta delle difformità rispetto alla rappresentazione grafica della planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate e a quella allegata alla sanatoria, consistenti nella diversa distribuzione di spazi interni, quindi di posizionamento dei tramezzi e degli infissi, e nella realizzazione di una tettoia in struttura precaria su parte del balcone. Inoltre, relativamente alla corrispondenza catastale, il perito ha rilevato che la rappresentazione grafica della planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate risulta specchiata. Secondo l'esperto stimatore, le suddette difformità potranno essere regolarizzate con la presentazione di una CILA Tardiva (DPR 380/2001 e L.R. 16/2016), con conseguente aggiornamento catastale tramite presentazione di Docfa – modello di variazione al catasto fabbricati, il cui costo complessivo, a carico dell'aggiudicatario, è stato detratto dal prezzo base d'asta.

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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

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

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Maria Simonetta Militello, reperibile sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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 091/8114992.

### **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 (<https://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 (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 alleggerò all'email unitamente all'offerta". Il bollo può essere pagato a mezzo di carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio "Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati" presente sul sito <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate al seguente link: ([Portale Servizi Telematici. Pagamenti pagoPA \(giustizia.it\)](https://pst.giustizia.it)).

**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](mailto: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 intestato a "E.I. N 21/2025 TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE", il cui IBAN è il seguente: **IT61P0200843641000107343519**; 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 Edicom:**

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@edicomsl.it;



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.

Termini Imerese li 15/10/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Salvatore Scannella

