



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare RG. n. 54/2024 r.g.es.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA PURA PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Maria Rotondi, con studio in Collesano, nella Via G. Lo Varco, n. 5 (con i seguenti recapiti: telefonico 0921820516 - 3284255868 ed indirizzo PEC maria.rotondi@cert.avvocatitermini.it), professionista delegato alle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato relativo al procedimento esecutivo descritto in premessa, giusto provvedimento emesso ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal G.Es. del Tribunale di Termini Imerese, addì 17-23.09.2025;
viste le relazioni notarili a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone del 07.05.2024 e gli atti processuali;
ritenuto necessario pertanto fissare la vendita dei beni pignorati e che la stessa è soggetta alla normativa sul "**Credito fondiario**";

visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., è disposta la vendita telematica sincrona pura del seguente bene "**Lotto Unico**" formato dai seguenti beni:

BENE N. 1: Agriturismo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino

Il complesso immobiliare oggetto di stima è situato in Contrada Cardellino, nel territorio del Comune di Sclafani Bagni (PA), in prossimità del km 19+700 della Strada Statale 120 delle Madonie, lungo il tratto che collega Cerda a Caltavuturo. Pur trovandosi in aperta campagna, l'ubicazione garantisce una discreta accessibilità viaria e un collegamento funzionale con i principali centri abitati della zona. L'edificio, con accesso diretto dalla stessa arteria stradale, si sviluppa su due livelli fuori terra e presenta una conformazione planimetrica articolata, studiata per ospitare attività di tipo ricettivo in ambito rurale. Il piano terra è composto da una cucina con annessa dispensa, ambienti comuni, portici coperti, diverse camere da letto ciascuna dotata di servizio igienico privato, oltre a un'ampia area adibita a parcheggio coperto. Al primo piano si trovano ulteriori camere da letto con servizi igienici, spogliatoi, terrazze e disimpegni funzionali alla distribuzione degli spazi. La presenza di ingressi autonomi favorisce una gestione flessibile dell'immobile e ne conferma la vocazione all'accoglienza. Inserito in un contesto rurale non urbanizzato ma servito da viabilità primaria, il fabbricato risulta ben accessibile. L'area di parcheggio interno, la presenza di spazi esterni coperti e l'organizzazione funzionale degli ambienti rendono il complesso idoneo a ospitare attività agrituristiche o turistico-rurali. (cfr. all.: 2; 4; 7; 8) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 894, Sub. 5, Categoria D10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il bene oggetto di stima è costituito da un ampio compendio di terreni agricoli, della superficie complessiva di mq 441.715, ubicato in Contrada Cardellino, nel Comune di Sclafani Bagni (PA)

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino

Il compendio fondiario oggetto di stima è situato in Contrada Cardellino, nel territorio del Comune di Sclafani Bagni (PA), in aperta campagna, in prossimità del km 19+700 della

Strada Statale 120 delle Madonie, lungo l'asse viario che collega i centri abitati di Cerda e Caltavuturo. Nonostante la sua ubicazione in area rurale, il fondo beneficia di un collegamento funzionale con la viabilità principale del comprensorio. Il bene è costituito da un insieme di terreni agricoli, in parte contigui e in parte prossimi tra loro, localizzati in prossimità del fabbricato descritto nel Bene n. 1. Il complesso ricade in un'area collinare a vocazione agricola, priva di urbanizzazione primaria e con caratteristiche tipiche del paesaggio madonita. Le particelle presentano destinazioni colturali miste, prevalentemente uliveto, seminativo e pascolo. Alcune aree risultano coltivate o facilmente coltivabili, mentre altre sono incolte o coperte da vegetazione spontanea, riflettendo le condizioni tipiche delle zone rurali marginali. L'accesso ai terreni avviene tramite una viabilità interpodere sterrata, in parte carrabile, che si innesta sulla Strada Statale 120, principale via di collegamento con l'area. Il compendio si inserisce in un contesto paesaggistico di pregio, contraddistinto da un mosaico di colture arboree, pascoli e formazioni boschive, con una diffusa presenza di aziende agricole a conduzione familiare. La morfologia del territorio, la bassa densità insediativa e l'elevata qualità ambientale conferiscono ai terreni un valore coerente con l'uso agricolo estensivo e con le pratiche rurali tradizionali della zona. (cfr. all.: 2; 4; 7; 8) Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 253, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 255, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 256, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 26, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 26, Qualità Pascolo - Fg. 5, Part. 80, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 81, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 81, Qualità Pascolo arborato - Fg. 5, Part. 921, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 921, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 922, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 922, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 922, Qualità Pascolo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Il bene oggetto di stima è costituito da un ampio compendio di terreni agricoli, della superficie complessiva di mq 441.715, ubicato in Contrada Cardellino, nel Comune di Sclafani Bagni (PA)

I beni in oggetto sono attualmente occupati in forza di un contratto di locazione per uso agricolo e agriturismo (ved. perizia).

Valore finale di stima dei beni: € 327.489,59

Prezzo base € 327.489,59 Offerta minima efficace € 245.617,19 Rialzo minimo di € 7.000,00

La vendita è stata disposta per il 24 febbraio 2026 h. 16.00 e ss.

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità telematica sincrona pura presso la **Sala Aste Telematiche**, sita in Termini Imerese, Via Vittorio Amedeo n. 30, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it. Si invitano i creditori e gli offerenti a partecipare telematicamente per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti. Potranno partecipare o assistere alle operazioni di vendita i soggetti indicati dall'art. 20 commi 1 e 2 D.M. 32/2015.

Descrizione dei beni posti in vendita

Il bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Architetto Angelo Ferraro del 16.09.2025 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.

Visita dell'immobile

Il Delegato Avv. Maria Rotondi 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://venditepubbliche.giustizia.it>, sino a 10 giorni prima della vendita.-

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 3284255868 nei giorni di Lunedì, Mercoledì e Venerdì h. 16.30-19.00.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto telematiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate dal **presentatore dell'offerta** entro le ore 17.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta (23 febbraio 2026).

Le offerte telematiche devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando **esclusivamente** il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e attraverso il portale del gestore di vendita telematica <http://www.astetelematiche.it> cliccando sul link presente nel dettaglio della scheda del singolo bene posto in vendita. Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche verranno depositate a mezzo telefax al numero 0921820516, 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" all. al presente avviso.

Modalità di versamento della cauzione

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione non inferiore al 10% della somma offerta dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: **IT96P0200843641000107239002**, indicando nella causale: **Esec. Imm. n. 54 /2024 Trib. di Termini Imerese - Lotto Unico** precisando che il bonifico della cauzione dovrà concretizzarsi, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, entro le h. 24.00 del giorno precedente la data della vendita. (Si consiglia di eseguire il bonifico ordinario almeno 5 giorni prima, bonifico urgente almeno 3 giorni prima della scadenza del termine).

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

Modalità di 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 di aggiudicazione, nella misura del 80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito) entro 120 giorni dall'aggiudicazione, nella misura del restante 20% sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. L'aggiudicatario è tenuto, infine, a versare sul conto della procedura l'importo dovuto a titolo di oneri, diritti e spese di trasferimento - nella misura presuntivamente determinata del 20% del complessivo prezzo di aggiudicazione - salvo conguaglio e diversa quantificazione - entro il medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, ovvero 120 giorni dall'aggiudicazione. L'importo di detti oneri sarà comunicato entro 15 giorni dall'aggiudicazione dal professionista delegato (unitamente alle coordinate bancarie dei conti correnti del

creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i pagamenti). Se il saldo del prezzo di aggiudicazione o le spese di trasferimento non sono depositate nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, oltre all'addebito dell'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, e quindi dispone una nuova asta.

L'offerente, esclusivamente nell'ambito della propria offerta può chiedere di pagare il saldo in rate mensili, fino a un massimo di dodici rate, la prima con scadenza a un mese dall'aggiudicazione. Qualora nell'offerta sia chiesta la rateizzazione ma non vengano indicate le rate, il termine per il pagamento del prezzo e del fondo spese sarà fissato a centoventi giorni dall'aggiudicazione. Se invece vengono indicate più di 12 rate mensili, la rateizzazione sarà ammessa per dodici mensilità. In caso di rateizzazione, il fondo spese per gli oneri connessi alla vendita potrà essere pagato entro l'ultima scadenza.

Non è consentito chiedere la rateizzazione innanzi al professionista delegato oppure a seguito dell'aggiudicazione, né integrare l'istanza qualora, ad esempio, nell'offerta di acquisto non sia stato indicato il numero dei ratei.

Si applica l'articolo 587 c.p.c. e pertanto sarà pronunciata la decadenza dall'aggiudicazione nei confronti dell'aggiudicatario che non abbia versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine.

A condizione che l'aggiudicatario presti fideiussione ai sensi dell'articolo 574 c. I c.p.c., l'aggiudicatario medesimo può chiedere di essere immesso immediatamente nel possesso dell'immobile.

Nel caso di ammissione al pagamento rateale la disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il Giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Il giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode; il decreto costituisce titolo esecutivo per il rilascio. All'aggiudicatario inadempiente sarà anche addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, rispetto a quanto ricavato unito alla cauzione confiscata.

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 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 al numero: 0586.20141;

E-mail: assistenza@astetelematiche.it

Staff disponibile presso la Sala Aste Telematiche di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Termini Imerese, Via Vittorio Amedeo n. 30, dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 (tel. 0586.095333).

Termini Imerese, 05 novembre 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Maria Rotondi n.g.