



## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

**Ufficio Esecuzioni immobiliari  
Nella procedura di espropriazione immobiliare  
R.G.E. 38/2023 RGE**

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA (CREDITO FONDIARIO)**

\*\*\*

Il sottoscritto Avv. Irene Minutella (cod. fisc.: MNT RNI 87C58 G2730) con studio in Palermo, viale F.sco Scaduto n. 2/d e Castelbuono via Papa Giovanni XXIII n. 29, E-mail: [iminutella@tortoricilex.it](mailto:iminutella@tortoricilex.it) / Pec: [minutella@pec.tortoricilex.it](mailto:minutella@pec.tortoricilex.it) – Cell. 3289435098 professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Giovanna Debernardi con ordinanza del 19.10.2023 depositata in data 23.10.2023 nel procedimento esecutivo n. 38/2023 R.G.Es. immobiliari a norma degli art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

Che il giorno **12 Marzo 2025 alle ore 9:30** in via telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona pura dei seguenti compendi immobiliari:

#### **LOTTO UNICO:**

Il lotto è formato dai seguenti beni non facilmente divisibili:

**Bene n. 1:** Piena proprietà del Magazzino sito in Castronovo di Sicilia (PA), Via Manfredi 30 al piano terra, al catasto censito ed identificato al Fg. MU, P.Illa 217, Sub. 5 di categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito) di 4°cl., rendita di € 20,61.

Il bene si presenta totalmente da ristrutturare ed è ubicato all'interno del tessuto urbano storico del paese, consiste in un ambiente unico indipendente con accesso diretto da via Manfredi al piano terra di un edificio composto da 2 livelli fuori terra.

La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e limitati parcheggi pubblici.

Disabitato da diverse decine di anni, l'edificio, di tipologia e caratteristiche costruttive di stampo tradizionale, è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura di pietrame e malta di calce, solaio di calpestio in battuto di cemento, intermedi in legno e acciaio, copertura a falde inclinate con struttura in legno, tramezzature probabilmente in conci di tufo privo degli strati di finitura di intonaco, con infissi in legno.

L'immobile risulta essere privo di qualsiasi tipo di impianto.

La particella in cui insiste l'immobile oggetto di analisi (Fg. MU, P.Illa 217, Sub. 5) confina:

- a Nord con strada pubblica;
- a Est con fabbricato identificato e censito al Fg. Mu, P.Illa 218, Sub. 1;
- a Sud con strada pubblica Via Manfredi;
- a Ovest con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fg. MU, P.Illa 216.

Il bene oggetto di pignoramento occupa il piano terra dell'edificio di cui sopra e confina al piano superiore con Bene n°2 (P.Illa 217 Sub. 6 graffata con la P.Illa 218, Sub. 3) e oggetto della medesima procedura esecutiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

**Il bene presenta delle discrasie tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale meglio esplicitate nella perizia del CTU.**

Disponibilità del bene: Libero.

**Bene n. 2:** Piena proprietà dell'appartamento sito in Castronovo di Sicilia (PA) in Via Manfredi n° 28 al piano primo, al catasto censito ed identificato al Fg. MU, P.Illa 218, Sub. 3 (graffata con la P.Illa 217, Sub. 6), di categoria catastale A/4 (Abitazioni di tipo

popolare) di 4°cl., consistenza di 5,5 vani, superficie catastale di 132 mq (escluse le aree scoperte), rendita di € 187,47.

Il bene si presenta totalmente da ristrutturare ed è ubicato all'interno del tessuto urbano storico del paese, consiste in un ambiente unico indipendente con accesso diretto da via Manfredi al piano terra di un edificio composto da 2 livelli fuori terra.

La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e limitati parcheggi pubblici.

La particella in cui insiste l'immobile oggetto di analisi (Fg. MU, P.lla 217, Sub. 6 graffata con la P.lla 218, Sub. 3) confina:

- a Nord con strada pubblica;
- a Est con fabbricato identificato e censito al Fg. Mu, P.lla 1286 (dalle risultanze catastali immobile suddiviso in n°4 subalterni di proprietà terze);
- a Sud con strada pubblica Via Manfredi;
- a Ovest con immobile identificato e censito al N.C.E.U. al Fg. MU, P.lla 216 (dalle risultanze catastali, Abitazione di tipo popolare su due livelli di proprietà terze).

Il bene oggetto di pignoramento occupa il piano primo dell'edificio di cui sopra e confina al piano inferiore con Bene n°1 (P.lla 217 Sub. 5) oggetto della medesima procedura esecutiva e con il magazzino identificato e censito alla P.lla 218, Sub. 1 (non oggetto del presente procedimento esecutivo).

Disabitato da diverse decine di anni, l'edificio, di tipologia e caratteristiche costruttive di stampo tradizionale, è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura di pietrame e malta di calce, solai in legno e acciaio, copertura a falde inclinate con struttura in legno, tramezzature probabilmente in conci di tufo e finito con pavimenti in cementine (ove presenti) e piastrelle in ceramica, con tutti gli strati funzionali di intonaco del tipo civile, con infissi interni ed esterni in legno e legno/vetro e tinteggiato con colori neutri e tenui.

Dalla strada, al civico 28 di Via Manfredi, attraverso un vecchio portone in legno e una scala a rampa unica, si raggiunge l'unità residenziale.

Dall'arrivo della scala, sul fianco est si raggiunge una camera, dotata di due ripostigli e un piccolo bagno (l'unico al momento dell'appartamento) mentre sul fianco ovest un ampio soggiorno con affaccio su un piccolo balcone (al momento del sopralluogo oggetto di intervento edilizio e demolito) e coperto da una volta, probabilmente in

incannucciato. Da un varco nel fronte nord si raggiunge la ex-cucina con affaccio su Vicolo Torre Normanna, dotata di un piccolo ripostiglio e collegata con un ulteriore vano sul fianco ovest a sua volta collegato con il connettivo di ingresso. L'appartamento si presenta allo stato originario e, come emerge dall'analisi della composizione architettonica e delle finiture, non è mai stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia.

Nel complesso l'immobile si presenta allo stato originario totalmente da ristrutturare, in mediocri condizioni manutentive e buone condizioni strutturali, tali comunque da non richiedere urgenti interventi di manutenzione anche ordinari, ma in pessime condizioni sotto il profilo igienico-sanitario che ne impediscono l'abitabilità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

**Il bene presenta delle discrasie tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale meglio esplicitate nella perizia del CTU.**

Disponibilità del bene: Libero.

**LOTTO Prezzo base d'asta: €. 28.300,15      Offerta minima: €. 21.225,11**

Offerta in aumento: in caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €. 1.000,00.

### **LUOGO DELLA VENDITA**

La vendita si terrà in modalità sincrona pura tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

### **DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA**

I Beni sono meglio descritti nella relazione a firma dell'esperto Arch. Simone Antoci, nominato dal Giudice dell'esecuzione, depositata in data 18.09.2023 reperibile sui siti [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) 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 DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Il delegato, Avv. Irene Minutella, 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>, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista delegato E-Mail: [iminutella@tortoricilex.it](mailto:iminutella@tortoricilex.it) / Pec: [minutella@pec.tortoricilex.it](mailto:minutella@pec.tortoricilex.it) – contatto di numero telefonico 328 9435087.

### **MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto telematico e/o analogiche devono essere inviate e/o depositare dal presentatore dell'offerta **entro le ore 17:00 del giorno lavorativo precedente a quello dell'asta.**

Le offerte telematiche devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo Pec del Ministero [offertapvp.dgsia@giustizia.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustizia.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 devono essere depositate a mezzo telefax al numero 091 – 8115061, ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta certificata del Tribunale: [prot.tribunale.terminiimerese@giustiziacert.it](mailto:prot.tribunale.terminiimerese@giustiziacert.it).

La modalità di presentazione delle offerte telematiche e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni Generali e di vendita immobiliare sincrone pure" allegate al presente avviso, e comunque reperibili sul sito internet del Tribunale di

Termini Imerese o presso il gestore della vendita telematica.

### **MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUSAZIONE**

Trattandosi di offerte telematiche **il versamento della cauzione, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto**, dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva acceso presso Unicredit, Filiale di Termini Imerese, il cui **IBAN è il seguente: IT59E0200843641000106789766**, con la seguente causale: **PROC. ES. IMM. RGE 38/2023 – Lotto unico**.

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.

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, legittima il sottoscritto delegato a 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.

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 e delle spese di trasferimento**

In caso di aggiudicazione, trattandosi di un procedimento relativo al credito fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà – sempre che ne ricorrano le condizioni – di subentrare

nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'Istituto fondiario, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co.5 D.Lgs. 01/09/93 n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia).

Ove non intenda approfittare del mutuo, **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 60 giorni dall'aggiudicazione, mentre il restante 20%, dedotta la cauzione, sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili, entro 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero entro altro termine inferiore indicato nell'offerta. In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. (art. 41 co.4 D.Lgs. Citato).**

L'aggiudicatario è tenuto infine a **versare l'importo dovuto a titolo di spese di trasferimento**, comunicato entro quindici giorni dall'esperimento di vendita dal Delegato e quantificato salvo conguaglio **sul conto della procedura entro 120 giorni dall'aggiudicazione** ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta.

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 dello 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.

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

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

- A. Call 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;
- B. E-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it);
- C. 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).

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.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G. E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia

sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

- sul sito internet Immobiliare.it, sul sito Asteannunci.it e i portali collegati al servizio Aste.click offerto dal gruppo Edicom.

Per quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Termini Imerese, lì 21 Novembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Irene Minutella